

التشريعات المنظمة للبناء والتشييد في مصر بين النظرية والتطبيق

إعداد

منار حسنى عبد الصبور

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة، جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير
في الهندسة الإنشائية - (تشييد)

تحت إشراف

أ.د/ مهيب السعيد إبراهيم	د. محمود عبد السلام طه
أستاذ هندسة وإدارة التشييد	مدرس بقسم الهندسة الإنشائية
كلية الهندسة - جامعة القاهرة	كلية الهندسة - جامعة القاهرة

كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٠١

إهداء

إلى صانعي الحضارة بناءً وتشبيهاً في حركة الحياة
على أرض مصر الطيبة.

وإلى من تعنيهم الحقائق بين النظرية والتطبيق
تصحيحاً وتواصلاً بين الأجيال لوطن الخير والعطاء
الدائم للجميع.

مهندسة
منار حسنى عبد الصبور

شكر وتقدير

(الحمد لله رب العالمين)

أقدم خالص شكرى وتقديرى إلى الأستاذ الدكتور / مهيب السعيد أستاذ هندسة وإدارة التشييد بكلية الهندسة – جامعة القاهرة – المشرف على الرسالة على إشرافه وإرشاده المستمر وتوجيهه البناء فى نهج المسار الصحيح أثناء البحث وحتى إخراجہ فى صورته النهائية.

كما أتقدم بالشكر والتقدير للدكتور / محمود عبد السلام طه المدرس بقسم الهندسة الإنشائية بكلية الهندسة – جامعة القاهرة – والمشرف على الرسالة لعطائه المستمر ومتابعته الدقيقة منذ بداية البحث وحتى المراحل النهائية وإخراجہ فى صورته النهائية.

كذلك أتقدم بالشكر والإمتنان إلى الدكتور / هزاع خليل الشريف والسيدة المهندسة / أفكار عبد الرحمن مديرى مديرية الإسكان السابقين بمحافظة القاهرة ، وجميع العاملين بإدارات المديرية ، وأحياء المحافظة ، وجموع المهندسين فى مواقعهم المختلفة على ما فضلوا به من مساعدة وإعطاء للمعلومات القيمة التى أفادت فى إتمام هذا البحث.

ولا أنسى أن أخص بالشكر والداى وإبنتى الحبيبة على ما قدموه لى من معونة صادقة وعطاء مستمر ، جزاهم الله عنى خير الجزاء وجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم.

ملخص

تتناول هذه الدراسة توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد تشريعياً وهندسياً بمدخلها القانوني والهندسي والتطور التاريخي لتشريعات البناء والقوانين ذات العلاقة وقرارات رئيس مجلس الوزراء، وأوامر نائب الحاكم العسكري العام، للوقوف على مدى العلاقة بين القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وبين القوانين المرتبطة به، وفي نفس الوقت علاقة هذه القوانين بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهي من الكثرة التي يتعذر الالمام بها، بل أن العديد منها بتشعباتها المختلفة يكاد يكون خافياً على المختصين والمشرفين والمهندسين والفنيين والسلطات المختصة دون أن يبدهم ذلك عن المساءلات والعقوبات المقررة وتعددتها بتعدد هذه القوانين ومخالفاتها والتي تتراوح بين الغرامة أو السجن أو كليهما معاً، وتصل بالأوامر العسكرية إلى الأشغال الشاقة المؤبدة أو الإعدام.

ولقد تم عمل دراسة ميدانية الهدف منها بالدرجة الأولى بيان الواقع الفعلي في أعمال البناء ومدى مطابقتها ذلك مع نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته بمدينة القاهرة بين أحيائها المختلفة ... مصر الجديدة، والمطرية ومنشأة ناصر، والسلام، وغرب القاهرة " الزمالك، جاردن سيتي ... بولاق" ووسط القاهرة، والزيتون، وعين شمس ومصر القديمة وذلك بعمل حصر للمخالفات التي تمت بها في الفترة من ١٩٨٧ الى ٢٠٠٠ مصنفة وفقاً لطبيعة المخالفات، ونسبة المباني المخالفة الى المباني الكلية.

وبعد تحليل لبياناتها إنتهت إلى مؤشرات ودلالات ونتائج تؤكد وجود هوة بين النظرية والتطبيق وأمكن التوصل إلى مجموعة من المقترحات المناسبة لعمل تشريع موحد ومتكامل لتنظيم أعمال البناء والتشييد بديلاً للعديد من التشريعات السائدة.

١ - مقدمة

١-١ مقدمة :

لا شك في أن العلوم الهندسية بتخصصاتها المختلفة، لها تعاملها الفاعل والمؤثر، إعماراً للحياة "ارضا ومياه وفضاء"، وإذا كانت الهندسة تغطي كافة جوانب الحياة، فإن القانون يسطر معها نص مشترك وعلاقة أزلية في حركة الحياة.

وأن الإغفال أو عدم الدراية للأبعاد التشريعية والقانونية وأحكامها تؤثر سلبيًا على الأعمال نفسها، وعلى القائمين عليها، مروراً بالكوارث والضحايا، وتبديداً للثروات القومية والتراثية، والعقوبات التي تصل إلى حد الإعدام وإنهاء بضياع السمعة المصرية الحضارية في البناء والتشييد.

وإذا كانت الجامعات ومراكز البحث العلمي هي المنارات الكاشفة لتقدم الأمم والشعوب فإن أكثر ما يقع من تبعات يتجه إلى كليات الهندسة كطلّائع رائدة في تنظيم وإعمار الحياة. ومن ثم كانت هذه الرسالة "التشريعات المنظمة للبناء والتشييد في مصر بين النظرية والتطبيق" إسهاماً مع بحوث ودراسات أخرى تتكامل لمعالجة شاملة وتتفاعل مع المجتمع في حل مشكلاته، وإزالة ما قد يعترضه من صعاب ليتبوأ مكانته ومكانه المتميز تاريخاً وحضارة بين شعوب العالم المتقدم.

٢-١ فكرة عامة :

بنظرة متعمقة في أحوال التشريعات المتعلقة بالبناء والتشييد نجد أن هناك غابة من التشريعات بدأت من عام ١٨٨٩ حيث صدر "ديكرتو التنظيم" ومروراً بقوانين خديوية وسلطانية وملكية وجمهورية، إرتبطت بأحداث وإحتلال للبلاد وسياسات ونظم وحروب ومتغيرات إلى أن صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، ولاحقته التعديلات عام ١٩٨١، ١٩٩٢، ١٩٨٦، ١٩٨٤، ١٩٨٣، ١٩٨٢ حتى صدر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكذلك صدرت أوامر عسكرية سابقة ولاحقة رقم ١ لسنة ١٩٩٦، ٧ لسنة ١٩٩٦، ٢ لسنة ١٩٩٨، وقرارات لرئيس مجلس الوزراء، ومذكرات، وعدم دستورية مواد، وتفسيرات، ولوائح، وإرتباطات وعلاقات، مثل إرتباط القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون المدني، وقانون العقوبات، وقوانين تأجير وبيع الأماكن والعلاقة بين المالك والمستأجر، وإتحاد الملاك، والتخطيط العمراني، وتقسيم الأراضي، والمرور، والتحكيم، والإسكان التعاوني، والإدارة المحلية، والمناقصات والمزايدات، ونقابة المهندسين، والاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء، ومركز بحوث الإسكان والبناء، وجهاز التفتيش الفني للبناء والتشييد، وحماية البيئة، والمجتمعات العمرانية وغيرها من علاقات تشريعية تتصل بالطيران، والآثار، والأوقاف ،

والزراعة، والمساحة، والصحارى، مما ساعد على إزدياد حالة توهان من يعنيهم القانون بين النصوص المتعددة، حتى يمكن القول بأن الأصل القانونى قد مسخ بين هذا وذاك، وبين علاقاته وإرتباطاته بالقوانين الأخرى.

وعلى العموم فإن هذا البحث يتناول "التشريعات المنظمة للبناء والتشييد فى مصر بين النظرية والتطبيق" ممثلة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولأئحته التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وما يرتبط به من قوانين، وقرارات، وأوامر عسكرية، ولوائح، ومذكرات، وإلغاءات، وتعديلات، وتعديل للتعديلات، وإستبدالات، وملاحق وكل ما طرأ على هذا القانون وتوابعه مؤثرا ومتأثرا بها من واقع نصوصه وتطبيقاته البنائية والتشييدية على أرض الواقع، وذلك فى عرض منهجى للهيكل التشريعى العام للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وعلاقاته.

وأىضا فإن هذا البحث يركز بصفة خاصة على حصر الآثار السالبة للقانون على صناعة البناء، محددا أسبابها المباشرة، وجذورها البعيدة لإمكانية التقدم بإقتراح لعلاج هذه الآثار.

٣-١ مشكلة البحث :

يوجد العديد من التشريعات والقوانين التى تتعامل مع البناء والتشييد مما يشكل غابة كثيفة من القوانين.

هذه التراكمات القانونية والتعددات فى القوانين والتشريعات المنظمة لأعمال البناء والتشييد عبر أكثر من قرن من الزمان شكلت عبئا ثقيلًا على رجال القانون فى الإلمام بها، فما بال موقف المرتبطين بالتنفيذ والإشراف على هذه الأعمال من مهندسين وفنيين وهم غير المتخصصين فى الجوانب القانونية من فهم هذه الغابة من القوانين والتشريعات، مما يؤدى إلى تعرضهم لعقوبات وروادع قد تصل إلى حد الإعدام.

وعموما فإن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد سبب بإرتباطاته السابقة واللاحقة من تضارب وتداخل وغموض وتفسيرات إلى فتح أبواب التلاعب والتعقيدات والإلتفاف والتحايل والتسيب، والإهمال، والمجاملات، والمصالحات، والمهادنات، وكذلك أدت إلى تعطيل تنفيذ قرارات الجهات المنوط بها شأن هذا التنظيم من الإزالة رغم كوارثها، وظهور التعديات والعشوائيات والمخالفات وغيرها من عناصر الخلل والقصور.

وكل ذلك أثر سلبا على صناعة البناء والتشييد وإلى إنفصال واضح بين الواقع النظرى والتطبيقى.

إن مدينة القاهرة بما تمثله العاصمة من مشكلات بنائية وتشييدية لأبعاد أكثر من أن تحصر تعتبر خير مثال عن التناقض بين النظرية والتطبيق فى أعمال البناء والتشييد.

١-٤ أهداف البحث :

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته، والقوانين ذات العلاقة التي أثرت وإنعكست سلبا على صناعة البناء والتشييد في مصر، كما يهدف هذا البحث إلى تبيان الهوة بين النظرية والتطبيق بتحديد أوجه القصور في هذا القانون وما يرتبط به، وصولا إلى مقترحات مناسبة تؤخذ في الاعتبار عند إعداد تشريع موحد ومتكامل لتنظيم أعمال البناء والتشييد بديلا لغابة التشريعات السائدة من واقع أداء المشرفين والمنفذين والمعنيين بحركة العمران والتشييد.

١-٥ محددات البحث :

يتجه هذا البحث بصفة أساسية إلى إلقاء الضوء على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته والقوانين ذات العلاقة وإنعكاسها السلبى على صناعة البناء والتشييد في مصر.

ولإتساع نطاق البحث فإن هذا البحث سوف يركز على القيام بعمل دراسة ميدانية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء في مدينة القاهرة لما تمثله العاصمة من مشكلات بنائية وتشبيدية لأبعاد أكثر من أن تحصر ، مع التركيز على عشرة أحياء مختارة بطريقة عشوائية من ضمن أحياء محافظة القاهرة لتبيان مدى ضياع القانون وفقدان هيئته وإحترامه، ومدى إختراق الواقع الفعلى للقانون، وبيان الهوة بين النظرية والتطبيق.

١-٦ محتويات البحث :

تحتوى هذه الدراسة على خمسة أبواب يتناول الباب الأول منها مقدمة عن العلاقة الأزلية بين الهندسة والقانون فى إعمار الحياة، ثم فكرة عامة عن التشريعات المنظمة للبناء والتشييد فى مصر يلى ذلك مشكلة البحث وأهدافه ومحدداته ومحتوياته، أما الباب الثانى فقد إشتمل على الأبحاث السابقة فى مجال البحث، والباب الثالث تضمن التطور التاريخى لتشريعات البناء والتشييد وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين ذات العلاقة. وقد إنفرد الباب الرابع بدراسة ميدانية للمخالفات بمدينة القاهرة، وتناول أيضا الواقع الفعلى ولماذا تم البعد عن القانون النظرى وإنتهت الدراسة بالباب الخامس بالتوصيات والمقترحات من واقع تحليل ودراسة لنتائج هذا البحث، وتبع ذلك المراجع والملاحق وملخص باللغة الانجليزية.

٢- بعض جوانب الدراسة الميدانية التي تمت بأحياء محافظة القاهرة

كما وردت بالنص في البحث الاصلى وبالارقام الواردة بالبحث

١-٢-١ حى عين شمس:

يقع حى عين شمس فى الشمال الشرقى لمدينة القاهرة، وحدوده شمالا طريق السويس الصحراوى مع حى السلام، وشرقا شارع جسر السويس مع مصر الجديدة، وجنوبا حى المطرية، وغربا المرج وعزبة النخل.

تبلغ مساحته الكلية ٨.٥ كم^٢، وكثافته السكانية بالنسبة للمساحة الكلية ٥٦٨١٧.٨٨ نسمة / كم^٢ وعدد السكان تقديريا ٤٨٢.٩٥ ألف نسمة فى ١/١/١٩٩٩ [٣٦].

١-٢-١-٢ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى عين شمس:

١ - لبيان حالات مخالفات المباني بحى عين شمس خلال فترة إصدار القوانين الحاكمة لأعمال البناء وتعديلاتها فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧-١٩٩١، وفى إطار القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢، والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢-١٩٩٦ تم تصميم الجدول رقم ٣٢، ويتضح من هذا الجدول أن إجمالي المخالفات بالحى فى الفترة من عام ١٩٨٧ إلى عام ١٩٩١ بلغ ٢٥٠٥ مخالفة وتزايدت من عام ١٩٩٢ إلى عام ١٩٩٦ حتى بلغت ٤١٣٣ مخالفة.

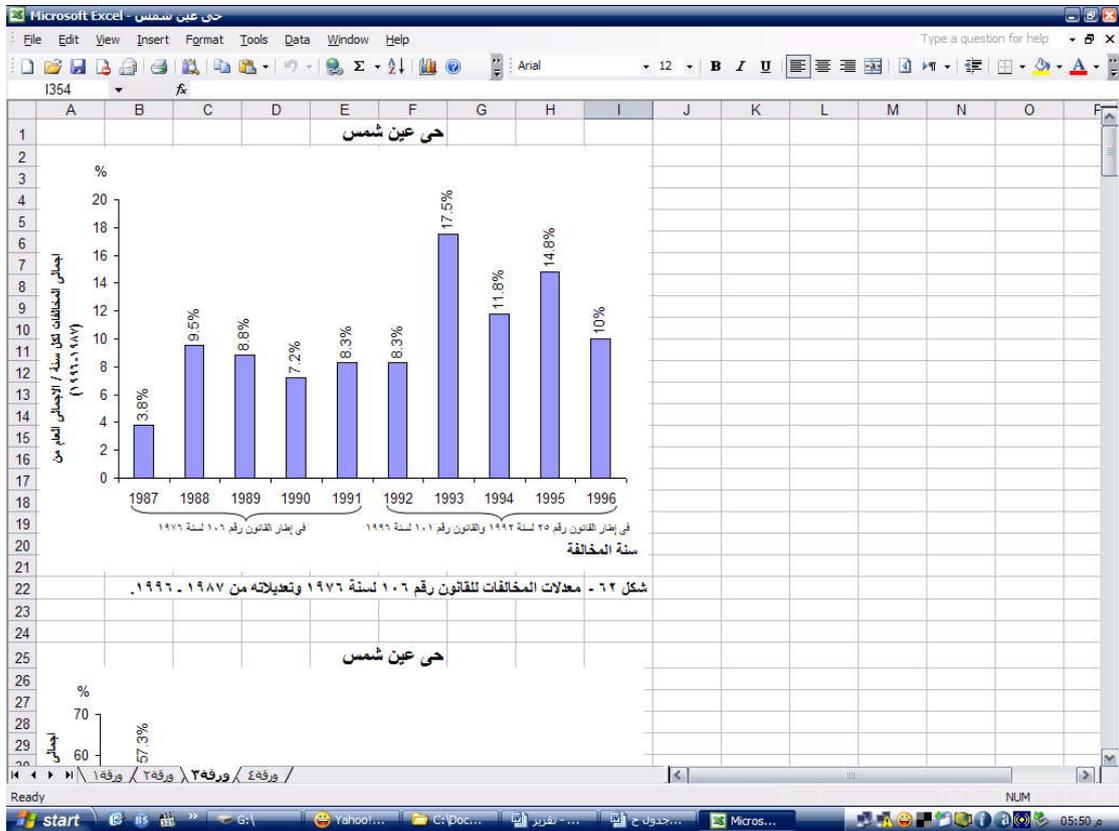
وبتحليل تفصيلى لهذا الجدول فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تبين أن أعلى نسبة للمخالفات ٩.٥% حدثت عام ١٩٨٨ وأقل نسبة وتبلغ ٣.٨% تمت فى عام ١٩٨٧، وبعد تعديل هذا القانون بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ارتفعت نسبة المخالفات إلى ١٧.٥% خلال عام ١٩٩٣ أى بمعدل ضعف ما كانت عليه عام ١٩٨٨، وإنخفضت عامى ١٩٩٢، ١٩٩٦ إلى ١٠%، ٨.٣% على التوالي (شكل ٦٢).

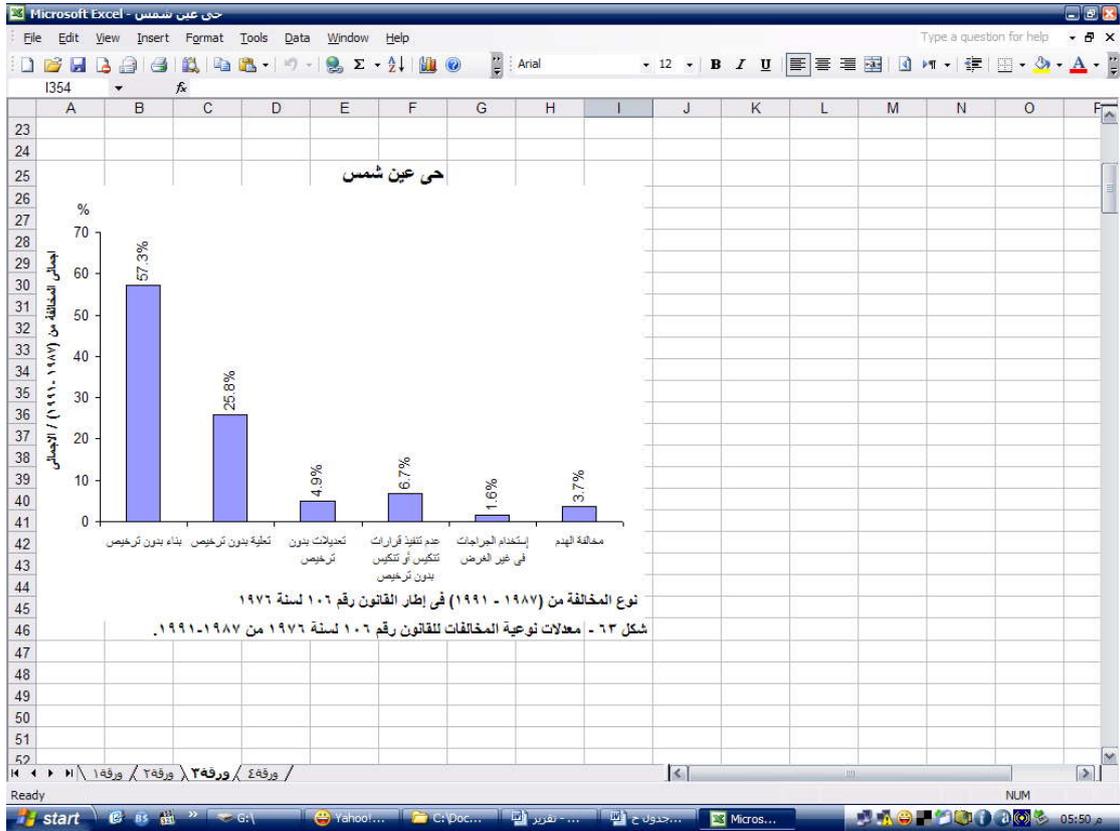
وبالنسبة لنوعية المخالفات فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ خلال الفترة من ١٩٨٧-١٩٩١ كانت نسبة البناء بدون ترخيص تمثل ٥٧.٣% من إجمالي المخالفات خلال المدة فى حين أن التعلية بدون ترخيص تمثل ٢٥.٨%، وأن عدم تنفيذ قرارات تنكيس أو التنكيس بدون ترخيص تبلغ ٦.٧%، أما التعديلات بدون ترخيص فقد وصلت إلى ٤.٩% تلتها مخالفات الهدم حيث بلغت ٣.٧%، وإنخفضت النسبة فى مخالفات استخدام الجراجات فى غير الغرض إلى ١.٦% (شكل ٦٣).

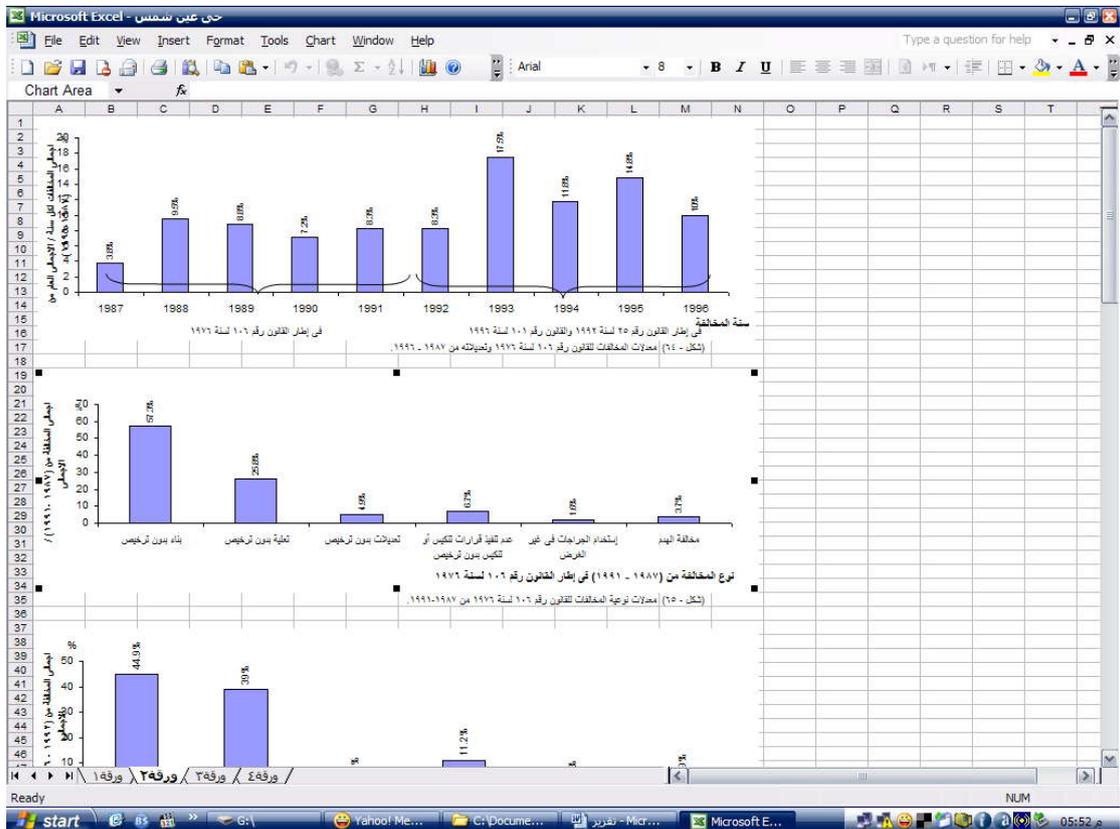
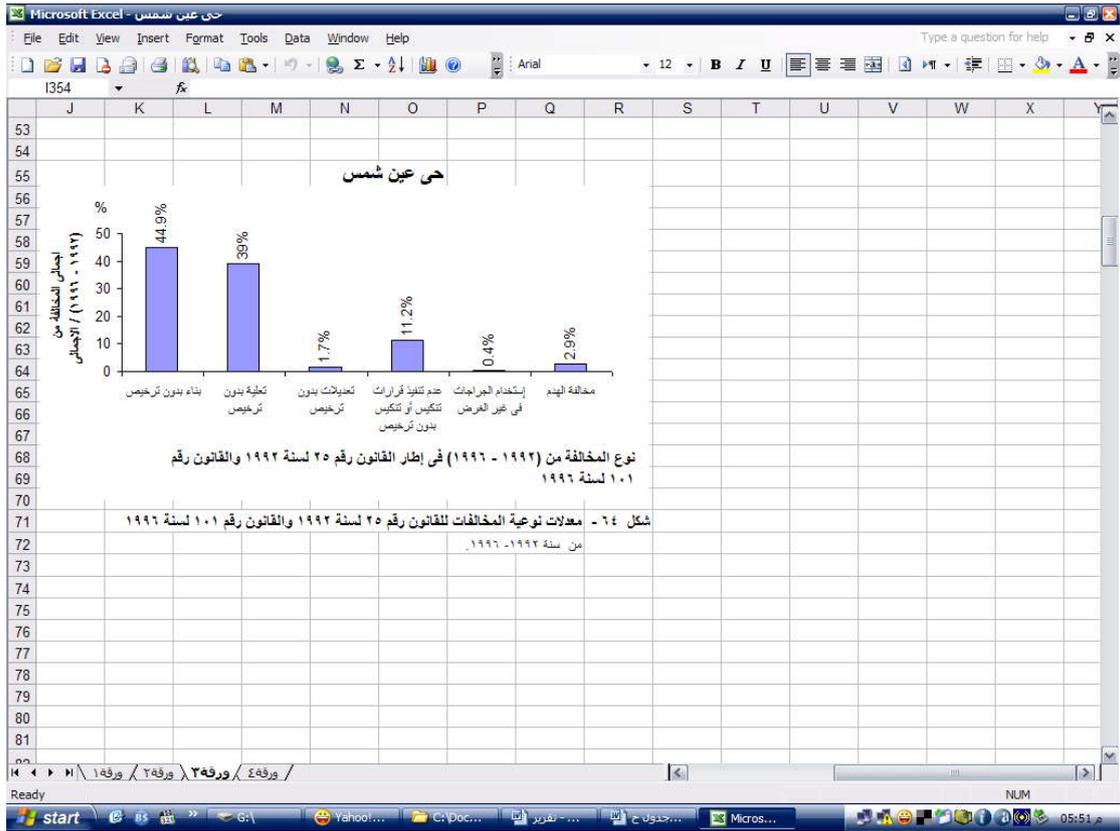
وبعد تعديل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ورقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ خلال السنوات من ١٩٩٢-١٩٩٦ إزدادت نسبة البناء بدون ترخيص فوصلت إلى

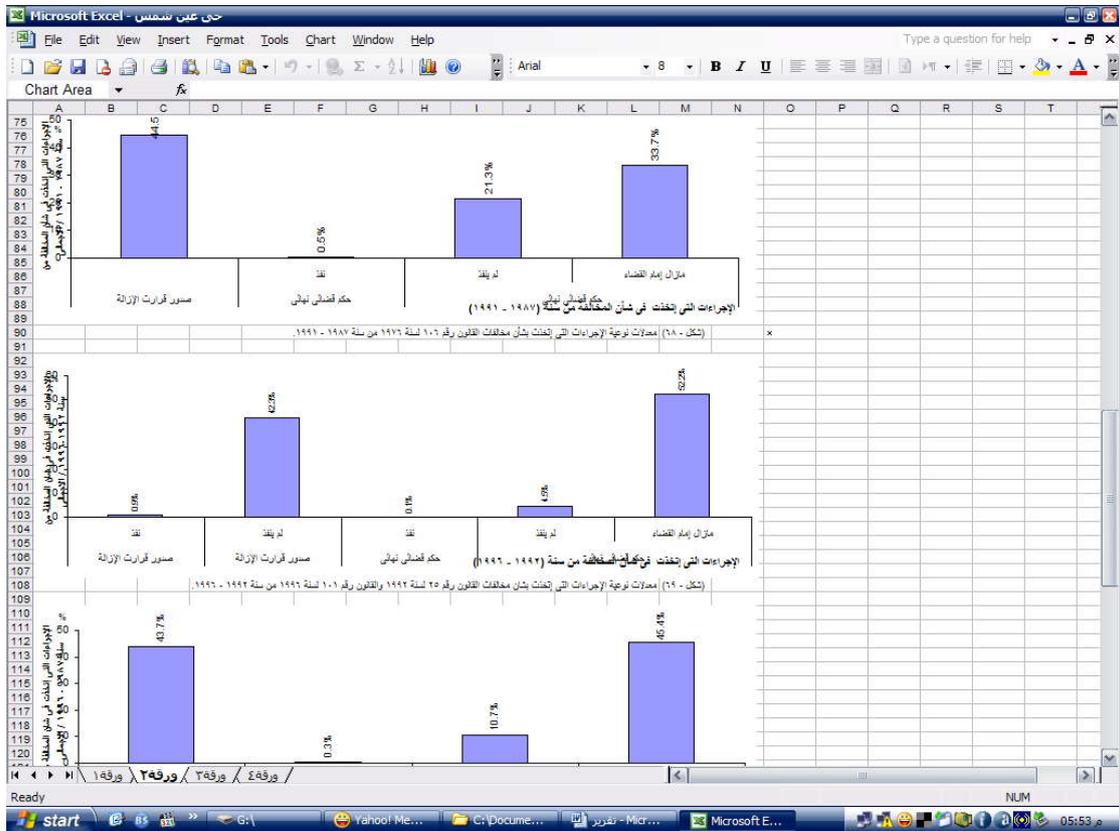
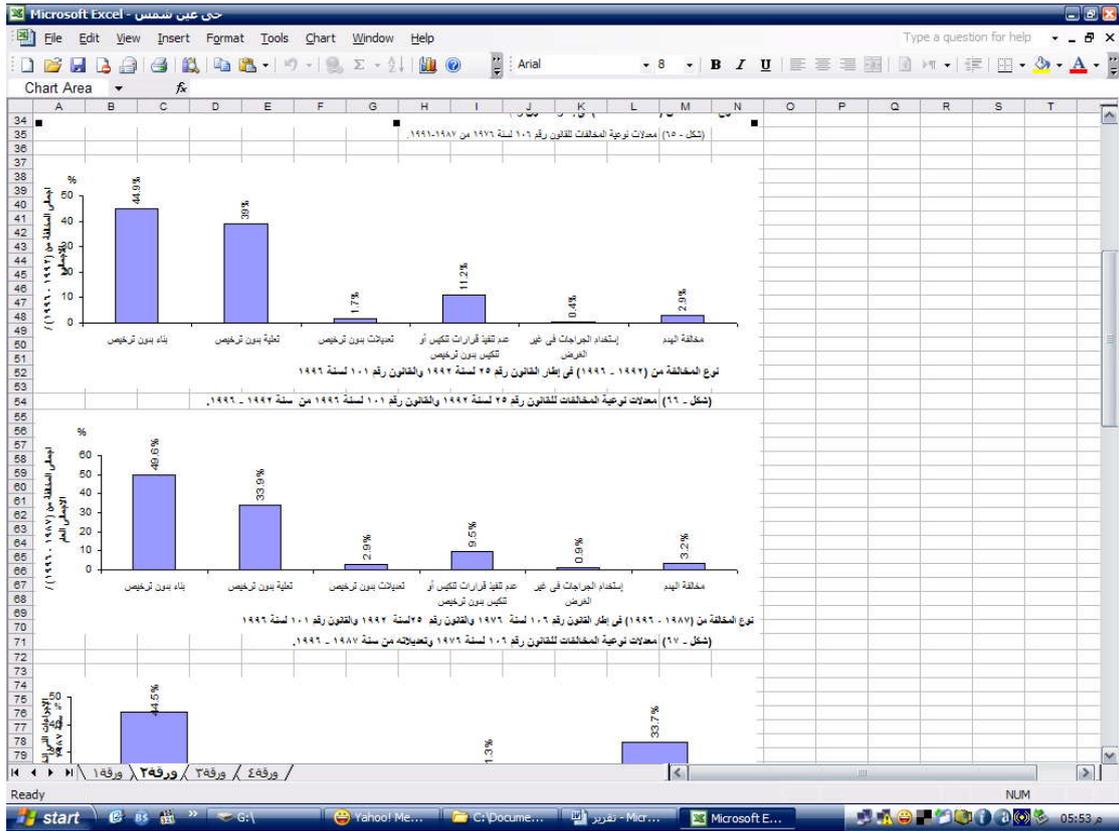
حالات مخالفات المبانى بحى عين شمس خلال فترات إصدار لقوانين الحاكمة لأعمال البناء وتعديلاتها

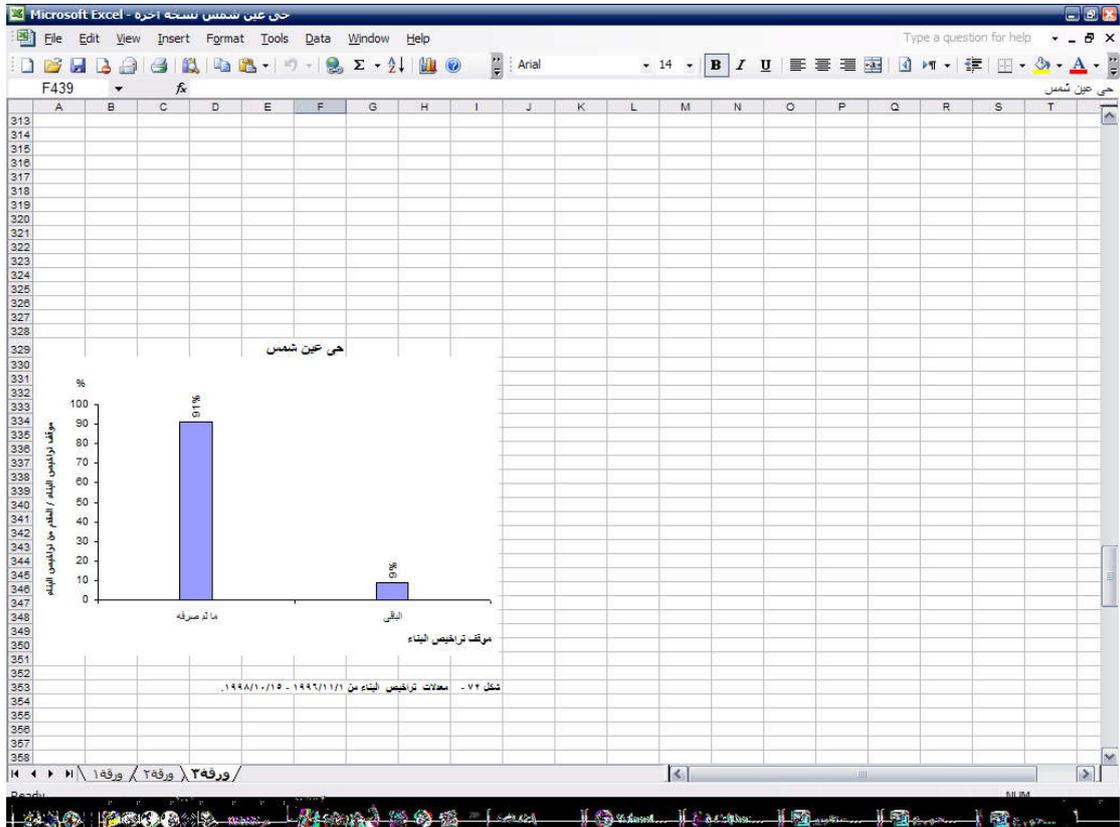
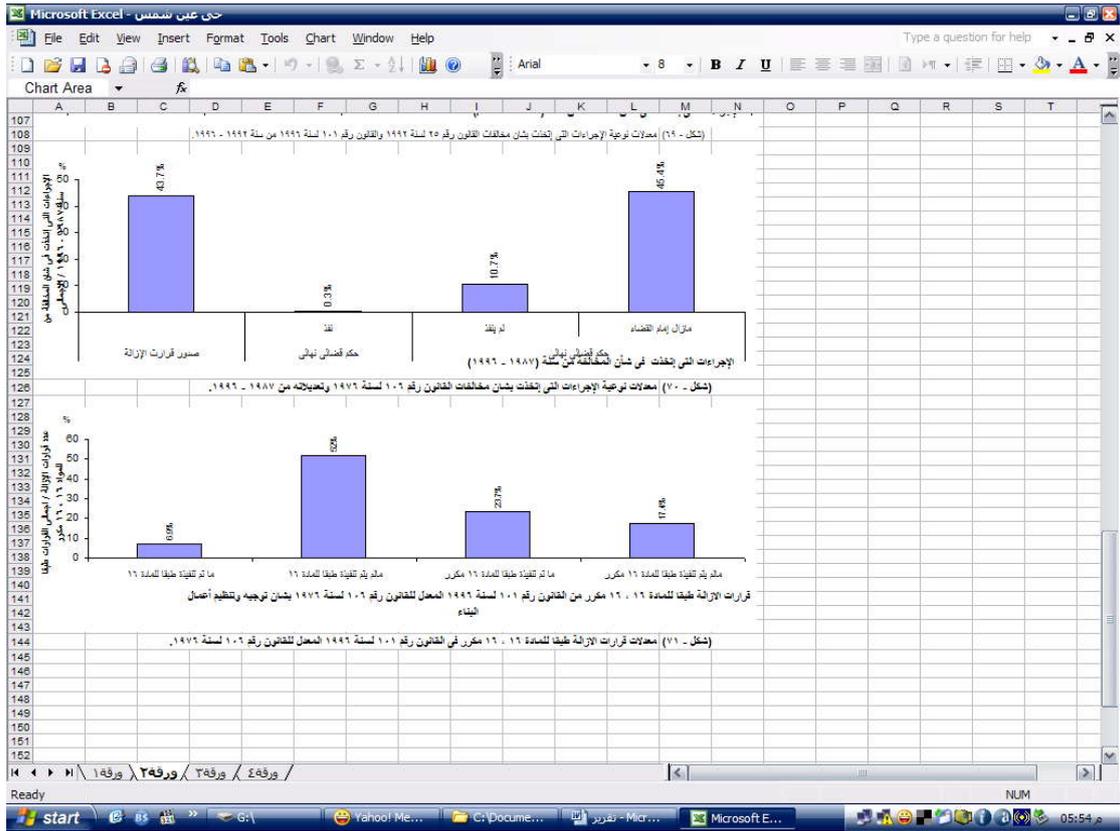
مزال أمام القضاء	الإجراءات التى إتخذت فى شأن المخالفة					الإجمالى	نوع المخالفات					
	حكم قضائى نهائى		صدور قرارات الإزالة				مخالفة الهدم	إستخدام الجراجات فى غير الغرض	عدم تنفيذ قرارات تكتيس أو تكتيس بدون ترخيص	تعديلات بدون ترخيص	تعلية بدون ترخيص	بناء بدون ترخيص
	لم ينفذ	منفذ	لم ينفذ	نفذ	العدد							
٨٥	١٦٠	٥			٢٤٢	٢٥٠	١٣	٦	٣	١٧	٥٠	١٦١
٤٣٣	١٩٦	٤			٤٩٣	٦٣٣	١٥	١٤	٢٢	٤٣	١٥٠	٣٨٩
٢٥٩	٢١٩	٩			٤٩١	٥٨٧	٢٣	٨	١٤	٢٥	٢٢٠	٢٩٧
٤٧٤	٧				٣٢٢	٤٨١	٢٢	٨	٤١	٣٢	١٠٦	٢٧٢
٢٠٩	٣٤٠	٥			٤١١	٥٥٤	٢٠	٣	٨٧	٦	١٢١	٣١٧
١٤٦٠	٩٢٢	٢٣	٠	٠	١٩٢٩	٢٥٠٥	٩٣	٣٩	١٦٧	١٢٣	٦٤٧	١٤٣٦
٤٢٩	٢١٧	٤	٦٧٦		٦٧٦	٥٥٠	١٩	٤	٨٩	١٦	١٩	٣٤٣
١٠٨٥	٧٣	١	٥٦٦	٨	٥٧٤	١١٥٩	٢١	٢	٣١٥	٢٧	٣٣٣	٤٦١
٧٧٠	١٥	١	٦٢٠	١٠	٦٣٠	٧٨٦	١١	٣	٣٤	١١	٣٨٣	٣٤٤
٩٥٦	١٨		٦٤٠	١٤	٦٥٤	٩٧٤	٤٤	١	٢٢	٦	٥٢٣	٣٧٨
٦٤٩	١٣	٠	٦٤٦	٣٨	٦٨٤	٦٦٤	٢٤	٨	٤	٩	٢٢٨	٣٣١











٢-٢-٢ حى منشأة ناصر:

يقع حى منشأة ناصر شرق منطقة القلعة، ويحيط بها طريق صلاح سالم، وأوتوستراد مصر الجديدة / حلوان، وغرب مدينة نصر، وشمال منطقة الزبالين، وجنوب مقابر الغفير، وتبلغ مساحته الكلية ٧.١ كم^٢، وعدد سكانه تقديريا ١٧٢.٩٤ ألف نسمة في ١/١/١٩٩٩ وكثافته السكانية بالنسبة للمساحة الكلية ٢٤٣٥٨,٠٣ نسمة / كم^٢ [٣٦].

٢-٢-٢-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى منشأة ناصر:

١ - مخالفات المباني وأنواعها بحى منشأة ناصر من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ تم تبويبها بالجدول رقم ١٠ والتي تمثلت فى الإنشاء والبناء على أملاك الدولة (التعدى) والهدم بدون ترخيص فقط.

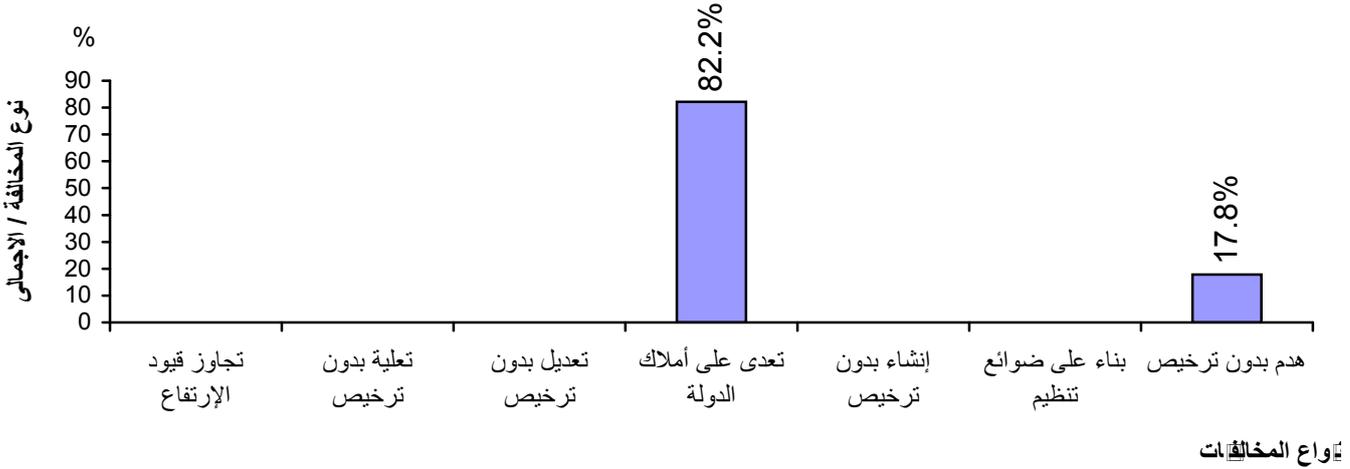
وقد تم رصد ٨٣ مخالفة تعدى على أملاك الدولة بنسبة ٨٢.٢% من إجمالي المخالفات المرصودة (١٠١ مخالفة) فى حين أن الهدم بدون ترخيص تم فى ١٨ حالة فقط وبنسبة ١٧.٨%، أما قرارات الإزالة الصادرة بحق مخالفة التعدى على أملاك الدولة وعددها ٨٣ قرار تم تنفيذ ٤٨ قرار منها والتي تمثل ٥٩% من القرارات، ولم ينفذ الباقي (٣٥ قرار) وذلك لعدم الإنتهاء من الدراسات الأمنية حتى الآن والتي إستغرقت مدة طويلة رغم ما يمثلته عامل الزمن من أهمية فى إحترام القانون (شكل ٢٤).

جدول ١٠- بيان إجمالي مخالفات المباني بحى منشأة ناصر فى الفترة من ١/١/١٩٩٨ حتى

١٩٩٨/٩/٣٠

م	البيان	العدد	النسبة	ما تم بالنسبة لكل نوعية
١-	تجاوز قيود الارتفاع	—	—	—
٢-	تعليق بدون ترخيص	—	—	—
٣-	تعديل بدون ترخيص	—	—	—
٤-	تعدى على أملاك الدولة	٨٣	٨٢.٧%	تم تنفيذ عدد ٤٨ قرار إزالة بنسبة ٥٩% وجارى تنفيذ باقى القرارات بعد الدراسة الأمنية.
٥-	إنشاء بدون ترخيص	—	—	—
٦-	بناء على ضوابط تنظيم	—	—	—
٧-	هدم بدون ترخيص	١٨	١٧.٣%	تم تحرير ١٨ محضر هدم بدون ترخيص وتم إرسالهم إلى النيابة للإجراءات القانونية.

حي منشأة ناصر



شكل ٢٤ - معدلات أنواع المخالفات بالحي من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠.

٢ - أما الجدول رقم ١١ فهو يعطى بيان عن إزالة مخالفات المباني في الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ومنه يتضح أنه لم يصدر خلالها إلا قرار إزالة واحد لحالة مخالفة قيود الإرتفاع المنصوص عليها في المادة ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء هذا وقد تم تنفيذ هذا القرار بإزالة المخالفة المذكورة (شكل ٢٥).

٣ - الجدول رقم ١٢ يعطى صورة عن موقف تراخيص البناء بحي منشأة ناصر خلال الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥.

ومنه نجد أن ١٩ رخصة مباني تم صرفها من إجمالي الرخص المقدمة وعددها ٢٦ رخصة أى بنسبة ٧٣% ويرجع عدم الصرف للتراخيص الباقية (٧ تراخيص) و التي تمثل ٢٧% (شكل ٢٦) إلى عدم تعديل الرسومات الهندسية المطلوبة من المالك (١٤%) والبناء قبل إستلام الترخيص (١٤%) ولعدم إلتزام طالب الترخيص بقرارات رئيس مجلس الوزراء (٧٢%) (شكل ٢٧).

٤ - والجدول رقم ١٣ يبين إزدياد عدد المخالفات ونسبتها على مدار السنين، ففي عام ١٩٩٦ بلغ عددها ٤٢٦ مخالفة بنسبة ٥٥.١%، و عام ١٩٩٧ بلغ عددها ١٥٥ مخالفة بنسبة ٢٠.١%، و عام ١٩٩٨ بلغ عددها ١٤٢ مخالفة بنسبة ١٨.٤%، و عام ١٩٩٩ بلغ عددها ٤٢ مخالفة بنسبة ٥.٤%، وخلال الفترة من ٢٠٠٠/١/١ إلى ٢٠٠٠/٣/٨ بلغ عدد المخالفات ٨ مخالفات بنسبة ١% وذلك من إجمالي المخالفات المرصودة في المدة من ١٩٩٦/١/١ إلى ٢٠٠٠/٣/٨ (شكل ٢٨).

٢-٣-٣ مصر القديمة:

يقع حى مصر القديمة بين حى الخليفة والمقطم شرقا وغربا نهر النيل، وشمالا حى السيدة زينب، وجنوبا حى البساتين ودار السلام، وتبلغ مساحته الكلية ٩.٦٢ كم^٢ وكثافته السكانية بالنسبة لهذه المساحة ٢٣٩٤٠.١٤ نسمة/كم^٢، وإجمالى عدد السكان ٢٣٠.٣٨ ألف نسمة تقديريا في ١/١/١٩٩٩ [٣٦].

٢-٣-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى مصر القديمة:

١ - يبين جدول رقم ٣٦ قرارات الإزالة لمخالفات المباني بحى مصر القديمة في الفترة من ١/١/١٩٩٦-١٥/١٠/١٩٩٨ تنفيذا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ موضحا ما تم تنفيذه وما لم ينفذ منها، وأسباب عدم التنفيذ .

وتدل البيانات المدرجة بالجدول على إرتفاع نسبة الغير منفذ من قرارات الإزالة خلال الفترة المذكورة إلى ٥١% من إجمالى المخالفات المرصودة خلال المدة وذلك طبقا للمادة ١٦،٢٩.٥% طبقا للمادة ١٦ مكرر، ثم إنخفضت نسبة المنفذ من قرارات الإزالة إلى ٦.٥% تنفيذا للمادة ١٦،١٣% تنفيذا للمادة ١٦ مكرر (شكل ٧٥).

ويعتبر عدم الإنتهاء من الدراسات الأمنية هى السبب الوحيد لعدم تنفيذ قرارات الإزالة (شكل ٧٦).

٢ - موقف تراخيص البناء بحى مصر القديمة منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء في الفترة من ١/١/١٩٩٦-١٥/١٠/١٩٩٨ تم بيانه بالجدول رقم ٣٧ ومنه نرى أن نسبة التراخيص المنصرفة تصل إلى ٦٥% من إجمالى التراخيص، ٩١ رخصة لم يتم صرفها من إجمالى الرخص المقدمة والبالغ عددها ٢٦١ رخصة (شكل ٧٧).

ويرجع السبب فى عدم صرف هذه التراخيص إلى:

- ١- عدم إستيفاء الأوراق الخاصة بالرخصة بنسبة ٣٣%.
- ٢- عدم الحصول على موافقة المجمع العشرية وتمثل ٣١% .
- ٣- عدم الإلتزام بتنفيذ قرارات رئيس مجلس الوزراء وتبلغ ١٩%.
- ٤- عدم تعديل الرسوم بنسبة ١٧% (شكل ٧٨).

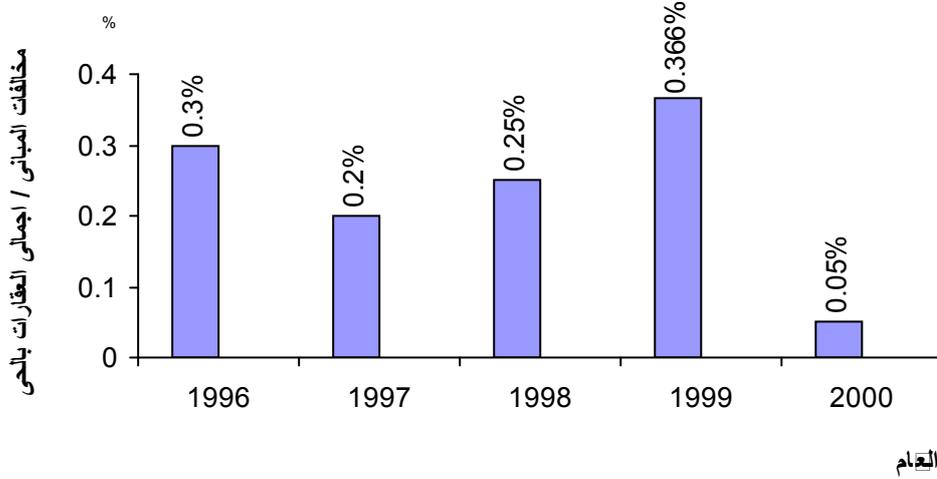
٣ - يبين جدول رقم ٣٨ نسبة المباني المخالفة بحى مصر القديمة إلى إجمالي المباني الكلية عن السنوات ١٩٩٦-٢٠٠٠ ولقد بلغ إجمالي رخص المباني عن هذه الأعوام ٢٧٧ رخصة ومخالفات المباني ٣٩٥ مخالفة وإجمالي العقارات بنطاق حى مصر القديمة ٣١٤٢٣ عقارا، والنسبة المئوية للمخالفات إلى عدد المباني الإجمالية بلغت ٠.٣٦٦% عام ١٩٩٩، ٠.٣% عام ١٩٩٩، ٠.٢% عام ١٩٩٨، ٠.٢% عام ١٩٩٧، أما في الفترة من أول يناير ٢٠٠٠ إلى أول مارس ٢٠٠٠ فقد بلغت ٠.٥% (شكل ٧٩).

جدول ٣٨- نسبة المباني المخالفة بحى مصر القديمة إلى إجمالي المباني الكلية عن السنوات

١٩٩٦-٢٠٠٠

العام	رخص المباني	مخالفات المباني	إجمالي العقارات بنطاق حى مصر القديمة	النسبة المئوية للمخالفات إلى عدد المباني الإجمالية
١٩٩٦	٢٤	١١١	٣١٤٢٣	٠.٣%
١٩٩٧	١٠٥	٧٢		٠.٢%
١٩٩٨	١٠٤	٨١		٠.٢٥%
١٩٩٩	٤٤	١١٥		٠.٣٦٦%
٢٠٠٠	لم يصرف	١٦		٠.٥%
الإجمالي	٢٧٧	٣٩٥	٣١٤٢٣	

حى مصر القديمة



شكل ٧٩ - معدلات مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بالنسبة لإجمالى العقارات بحى مصر القديمة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ .

وإرتفعت مخالفات المباني إلى ١١٥ مخالفة عام ١٩٩٩ للرخص الصادرة من حى مصر القديمة ٤٤ رخصة بنسبة ٧٢%، وإرتفع إجمالى المخالفات الى ٣٩٥ مخالفة من ٢٧٧ رخصة خلال السنوات من ١٩٩٦-٢٠٠٠ وبنسبة ٥٩%.

من خلال رصد دقيق ومجهرى لمخالفات البناء بحى مصر القديمة من فتره قصيرة من ١/١/١٩٩٨ حتى ٣٠/٩/١٩٩٨ [ملحق رقم ٣ - وثيقة رقم ٣-٥] وجد أن المخالفات تتنوع بدرجة كبيرة وتشمل جميع أنواع وأنماط المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجية وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وإرتباطاته، وهذا الحى فى الواقع هو صورة من واقع الحال بجميع أحياء القاهرة بغض النظر عن مستويات المعيشة بالحى.

وعموما يمكن حصر أنواع المخالفات بالتالى:

- * مخالفات الإنشاء طبقا للمادة ٤ وعقوباتها المقررة بالمادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتشمل :
- إنشاء أدوار كاملة بتشطيباتها.
- إنشاء أدوار كاملة بدون تشطيب.
- تعلية أدوار فوق المباني القائمة.
- تنفيذ أعمده وكمرات خرسانية للأدوار.
- بناء دورات مياه ومطابخ.

- بناء غرف بالأسطح من المبانى أو الخشب.
- تعديل حوائط وعمل قواطع داخل الوحدات السكنية.
- تقفيل بلكونات.
- إنشاء بلكونات بالأدوار الأرضية أو إضافتها للأدوار العلوية.
- إلغاء الفتحات للشبابيك والأبواب بالمبانى الطوب.
- إنشاء فتحات للشبابيك والأبواب أو زيادة مسطحاتها.
- تغيير التراسات كما بالترخيص إلى أبراج.
- إنشاء أدوار مسروقة (صنادر) أو دورات مياه داخل المحلات.
- إنشاء محلات بالمداخل وبير السلم.
- تحويل شقق الدور الأرضى إلى محلات.
- غلق مداخل السلالم المؤدية للبدرومات بأبواب حديدية أو مبانى طوب.
- * مخالفات عدم وضع لافتات فى المكان المحدد لها بواجهة العقار طبقا للمادة ١٢ مكرر ،
والمادة ١٥ وعقوباتها المقررة بالمادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل للقانون
رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات قيود الأرتفاع والتعدى على خطوط التنظيم طبقا للمادة ١٦ مكرر، والمادة ٦ من
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم ١٠١
لسنة ١٩٩٦.
- * مخالفات حد الطريق وعروض الشوارع وخط البناء طبقا للمادة ٦ من القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات .. تحويل الجراجات إلى مخازن ومحلات طبقا للمواد ١١ مكرر ، ١١ (مكرر ١)،
١٧ (مكرر ١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، والمادة ١٠ من لائحته التنفيذية وعقوبتها بالمادة
٢٢(مكرر ٢).
- * مخالفات عدم تنفيذ قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦، ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة
١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات الهدم بدون ترخيص طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى
شأن تنظيم هدم المبانى حيث أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١
لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء لم يشترط الحصول على ترخيص بشأن الهدم.

* مخالفات عدم إستيفاء الأوراق أو عدم تعديل الرسومات الهندسية أو البناء قبل إستلام الترخيص طبقا للمواد ٤،٦،١١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، والمادة ٢٤ من لائحته التنفيذية.

* مخالفات عدم تقديم وثيقة تأمين في طلب الترخيص "المجمعة العشرية" طبقا للمادة ٨ وعقوبتها بمقتضى المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات .. بناء أسقف خرسانية بالمناور أو بناء حوائط وأسقف خشبية بالمناور أو تعديل بالمناور، طبقا للمادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات إشتراطات إنشاء السلالم الرئيسية والثانوية طبقا للمادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات .. الترميم طبقا للمواد رقم ١،٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

*** مخالفات أوامر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والتي تتمثل فى:**

— الأمر رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ فى شأن أعمال البناء والهدم.

— الأمر رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات.

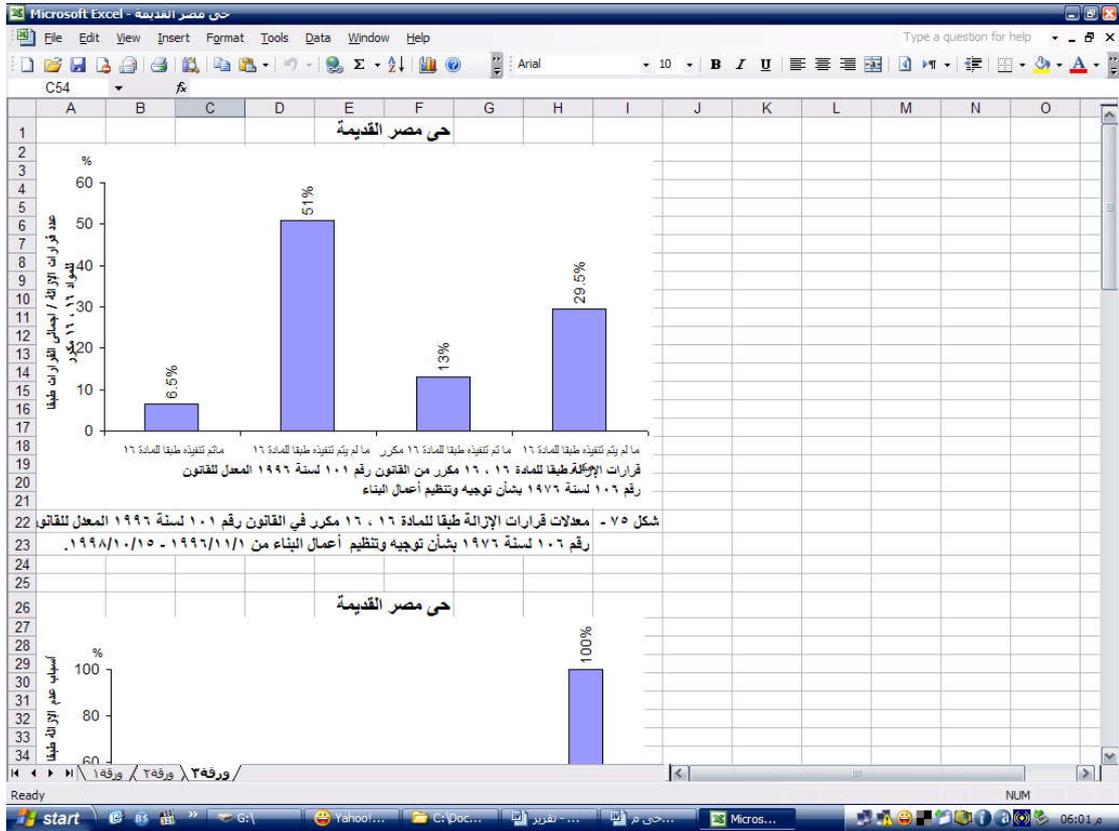
* مخالفات قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والتي تتحصر فى:

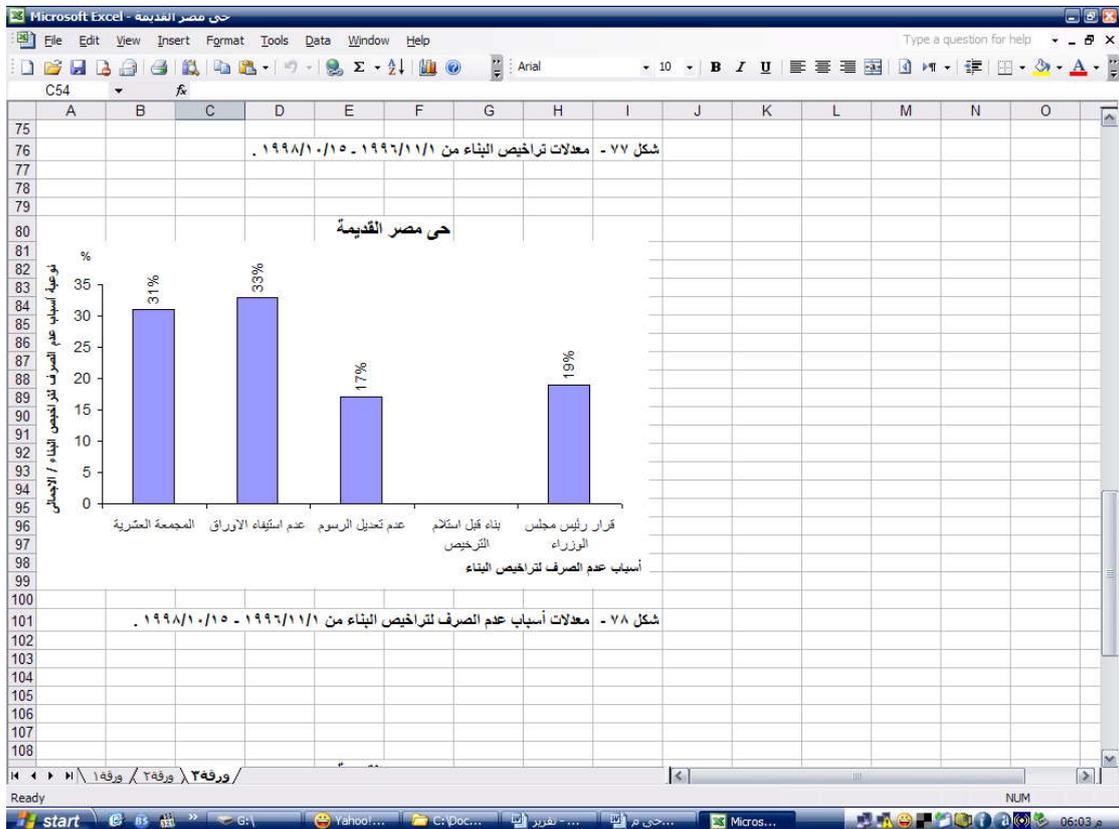
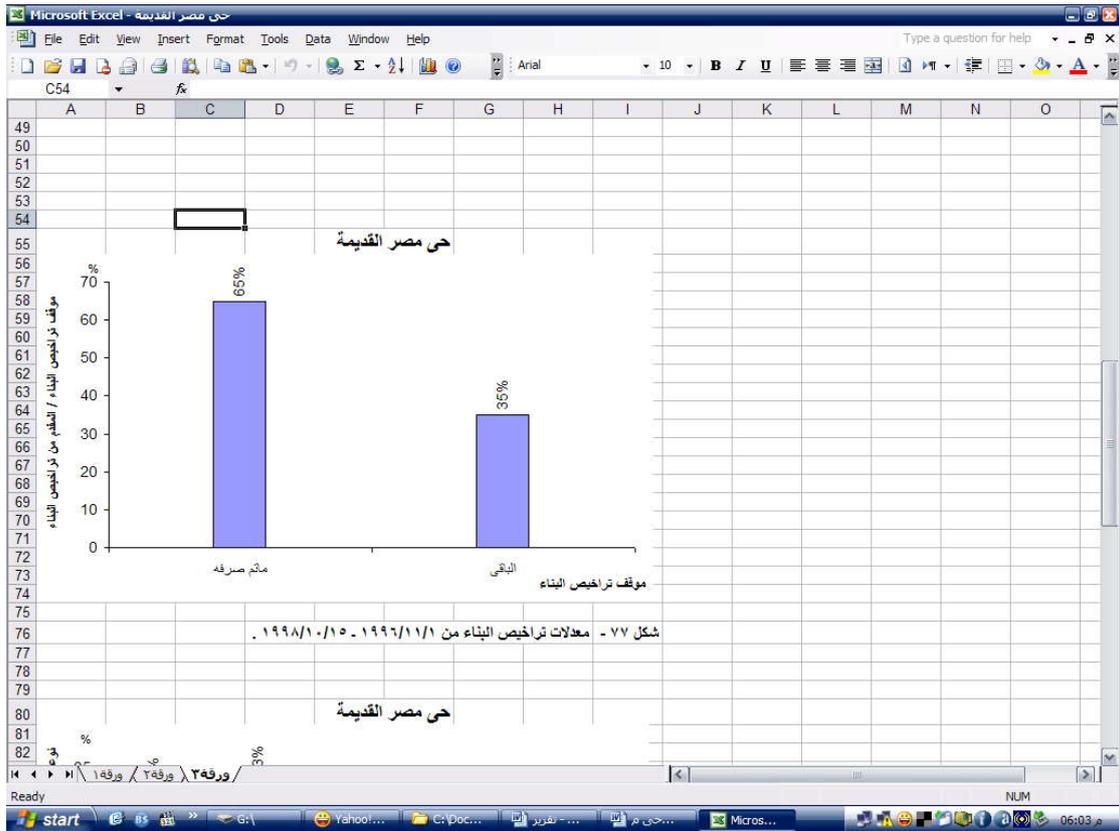
— القرار رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التي يحوزها الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال.

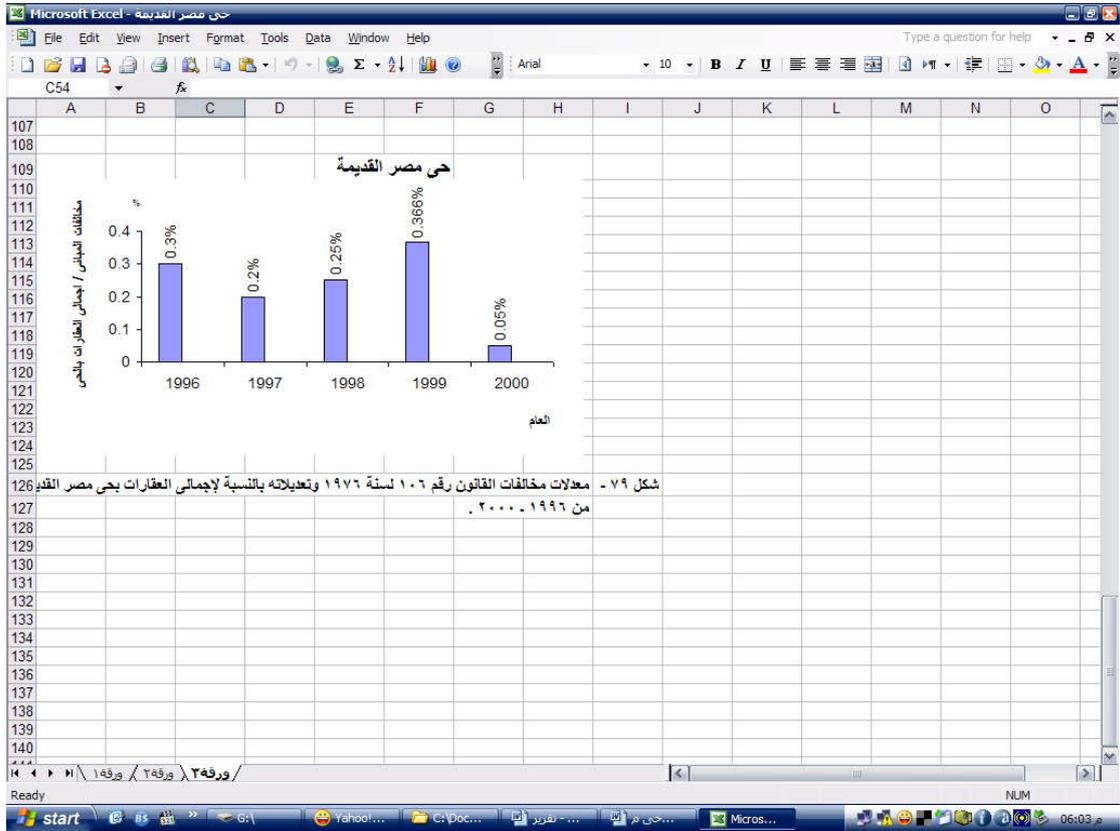
— القرار رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة.

— القرار رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨ بشأن حظر هدم القصور والفيلات فى أنحاء جمهورية مصر العربية.

مما سبق يتضح إصرار المواطن المصرى على إنتهاك القانون مع التراخى فى ردع المخالفين مما دفعهم إلى إرتكاب المخالفات بكافة صورها يتضح ذلك فى حى مصر القديمة وباقى أحياء القاهرة بمختلف مستوياتها مما إنعكس سلبا وسمعة على صناعة التشييد والبناء فى مصر.







٢-٤ سلبات اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن

توجيه وتنظيم اعمال البناء:

١- لم يرد بالمادة ٢ تعريف للمباني العالية والأبراج والقصور والفيلات والفرق بين القصور والفيلات، وقد تم تعريف الغرفة المعدة للسكنى بأنها الغرفة المعدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع وإعتبار الصالة الرئيسية المستخدمة كصالة المعيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى ولم يتم تحديد بعض الأبعاد والمواصفات الخاصة بصالات التوزيع، وصالات المعيشة تجنباً للمجادلات والإجتهاادات وإختلاف الرأى.

٢- إختصت المادة ٣ " بتولى جهاز التفتيش الفنى تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها لمختلف محافظات الجمهورية"، ومن القرارات التى أثرت سلباً على أعمال البناء القرار الصادر من السيد الدكتور وزير الإسكان رقم ٢٥٤ لسنة ١٩٩٧ المتعلق بتحديد تكلفة المتر المسطح للمباني فبعض أحياء القاهرة يقوم بحساب التكلفة على أساس مائة جنيه مع العلم أن هذه القيمة لم يتم تعديلها أو زيادتها من تاريخ صدور القانون حتى الآن حتى تتلاءم مع الزيادة فى الأسعار طبقاً للأسعار السائدة بالسوق والتى يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بإعتماد هذه الأسعار .

وبالنسبة للرد على الإستفسارات الخاصة بقوانين المباني والتخطيط العمرانى ولوائحهم وتوابعهم مطلوب إضافتها لنص هذه المادة وجعلها من مهام جهاز التفتيش الفنى.

٣- تضمنت المادة ٦ عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على إختلاف أنواعها ولا يجوز أن يقل الإرتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى ٢.٧ متر وكان من الممكن تعديلها بحيث لا يقل الإرتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف عن ٣ متر وذلك دون مساس بعدد الأدوار حتى يمكن إعطاء التهوية الطبيعية والصناعية والإضاءة الكافية.

٤- تحتاج المادة ١٠ لتفسير محدد حيث تفتقر فى فقرتها الأخيرة إلى الشروط الفنية العامة سواء مساحة أو عرض الشارع أو طول الواجهة وخلافة والخاصة بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات مع إعطاء المحافظ سلطة تحديد الشوارع والمناطق.

٥- ألزمت المادة ١١ طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز إرتفاع أعلى طابق فيه ١٦ متر دون إشتراط المتابعة من الحى للتأكد من تنفيذ المصعد وإعطاء طالب البناء ترخيص تشغيل المصعد وشهادة إشغال المبنى بعد الإنتهاء من تنفيذه وقبل شغله بالسكان.

٦- تحتاج المادة ١٥ إلى توضيح وضع السلالم الثانوية أو المصاعد هل يمكن عدم إقامتها مطلقا بالمناور أم يمكن إقامتها بالمناور على حساب المساحات والمسطحات الدنيا للأفنية أم يلزم الحفاظ على مساحة الأفنية وذلك بعد خصم مساحة السلالم الثانوية والمصاعد على الحدود الدنيا لها، علما بأن هناك قرار من محافظ القاهرة تحت رقم ٣٠ لسنة ١٩٩٠ بحظر البناء فى المنافع العامة حول وداخل العقارات.

٧- المادة ٢٠ تحتاج إلى إعادة دراسة والأشكال الخاصة بها خاصة المباني على الحدائق، والحالات التى تكون فيها الأرض على ثلاث شوارع بعروض مختلفة لبيان أقصى ارتفاع يمكن الوصول إليه للمبنى على هذه الشوارع، وفى الحالة (٢-هـ) من نفس المادة لم يتم تحديد ما هو الميدان، كما تحتاج هذه المادة إلى التوضيح فى التطبيق مع تدريب المهندسين على طريقة تطبيقها لصعوبة فهمها فى القانون الحالى.

٨- لم تحدد المادة ٢٤ مدة تنفيذ الأعمال وإنهاء الأعمال المتبقية والخاصة بتوقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ٣ سنوات كاملة والوجوب عليه قبل إستئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة بتقرير فنى من مهندس إستشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاما وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبنى القائم، وإثبات قدرته على تحمل الأعمال موضوع الترخيص.

٩- إعادة النظر فى المادة ٢٩ وتوضيحها أو إلغائها حيث أنها مفسرة بقانون التخطيط العمرانى قسم تقسيم الأراضى.

٢-٥ الواقع الفعلى لتنفيذ القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم

أعمال البناء والأسباب التى أدت للبعد عن القانون النظرى:

تبين من تحليل البيانات والجدول والأشكال والصور الواردة عن الأحياء ارتفاع نسب المخالفات وتنوعها وإنتشارها بشتى أنحاء مدينة القاهرة، مما يؤكد شيوع إختراق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقرارات رئيس مجلس الوزراء وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام ومن خلال الدراسة التطبيقية لهذا القانون يمكن تناول الأسباب التى أدت إلى ذلك فى النقاط التالية:

١- الغموض فى نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وعلاقاته ولائحته التنفيذية والتخبط فى التطبيق لصعوبة تفسير المواد أو الإلغاءات أو الإستبدالات أو الإضافات أو التعديلات مما أدى إلى مسخ الأصل وضياع أصوله مع عدم الفهم ونقص الخبرة والتدريب.

- ٢- وجود ثغرات فى القانون ولائحته التنفيذية التى فتحت أبواب المساومة لمحترفى الفساد، وخرى الذم بالضغط أو بالمقابل أو بالإبتزاز أو بالرشوة لتسهيل الحصول على الترخيص والتغاضى عن الإشتراطات البنائية.
- ٣- لم يرتبط قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ إلا فى ندرة سطحية.
- ٤- إخفاق القانون فى تحقيق الإنسجام للطابع البنائى وإشتراطاته للتحكم فى النتاج البنائى.
- ٥- سوء التطبيق العملى للقانون واللوائح التنفيذية.
- ٦- التجاوزات والإعفاءات والإستثناءات التى سمح بها القانون ولوائحه.
- ٧- كثرة المخالفات وتنوعها وعدم الإكتراث واللامبالاة بالقانون.
- ٨- كثرة قوانين البناء والقرارات المتعاقبة وما بها من تناقض بين التشديد والتيسير.
- ٩- عدم وجود التفسيرات والنشرات الدورية لما يصدر من قوانين وقرارات وإختلاف الرأى فى تطبيقها.
- ١٠- عدم تناسب الإشتراطات البنائية مع الظروف والبيئة الإجتماعية.
- ١١- عدم وعى أغلب فئات محدودى الدخل للقوانين والتشريعات العمرانية مما أدى لمخالفاتها بصورة كبيرة.
- ١٢- عدم ثقة المواطن بالتشريعات والإدارة المحلية.
- ١٣- عدم الإزالة للمخالفات للأسباب التالية:-
 - ١- العقارات المأهولة بالسكان وصعوبة كبيرة فى إيجاد بديل إسكانى لهم.
 - ٢- الإجراءات المتخذة لتحديد ميعاد لتنفيذ قرار الإزالة وطولها.
 - ٣- بطء إخطار الشركات المنفذة للإزالة.
 - ٤- إنتظار الرأى القانونى فى حالة وجود طعن أو إستشكال على قرار الإزالة الصادر من الحى من قبل المخالف، أو عدم وضوح للجوانب القانونية من قبل المهندسين وإحالة الموضوع الى الشئون القانونية لإبداء الرأى والبيت فيه.
 - ٥- التنسيق بين الجهات المختلفة كالحى وشرطة المرافق وقوات الأمن ... المنوط بها تنفيذ قرار الإزالة.
 - ٦- الدراسات الأمنية لتنفيذ قرارات الإزالة وبموجبها يتم مخاطبة مديرية الأمن وشرطة المرافق لإعداد القوات الأمنية اللازمة للتنفيذ، وغالبا ما ترجئ عمليات الإزالة حرصا على الأمن العام، والحفاظ على إستقرار الحال تجنباً للإضطرابات مما يؤثر على الصالح العام للدولة.
 - ٧- عدم توفر الحماية الأمنية للأجهزة المنفذة للإزالة.

- ٨- عدم التعاون الكافى من أجهزة الأمن لردع وإيقاف المخالفات فور ارتكابها.
- ٩- إستحالة أو صعوبة إمكانات وصول معدات الإزالة الى موقع العقار المخالف بين أزقة وحوارى.
- ١٠- النزاعات القضائية وإنتظار الفصل فيها لمدد تطول سنوات.
- ١١- التهاون بالنسبة للجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ القانون.
- ١٢- الإفتقار إلى شركات متخصصة للقيام بتنفيذ إزالة المخالفات.
- ١٣- تراخى السلطات التنفيذية بالمحليات فى التعامل مع المخالفات فور حدوثها.
- ١٤- قلة إمكانات الإدارات المحلية.
- ١٥- عدم وجود شرطة متخصصة للمباني تتولى مسئوليات تنفيذ القرارات، ومحكمة متخصصة للفصل فى قضايا المباني ومخالفاتها بالسرعة الواجبة.
- ١٦- عدم المتابعة الدورية لعدم توافر وسائل الإنتقال للمهندسين والفنيين الى مواقع أعمالهم.
- ١٧- ندرة العمالة المتخصصة والإمكانات لتنفيذ الإزالة الوجودية فورا.
- ١٨- تأخر صرف مستحقات شركات المقاولات المنفذة لقرارات الإزالة لسنوات طويلة.
- ١٩- عدم توافر الدعم المالى.
- ٢٠- تباطؤ المقاولين والمهندسين المشرفين على أعمال البناء فى الإبلاغ الفورى للجهة الإدارية بالمخالفات أثناء التنفيذ.
- ٢١- التغاضى عن المخالفات لعجز الأجهزة التنفيذية عن المواجهة أو التستر عليها.
- ١٤- صعوبة الحصول على ترخيص للبناء من خلال القنوات الشرعية للأسباب الآتية:
 - ١- عدم تقديم وثيقة تأمين فى طلب الترخيص (المجمعة العشرية).
 - ٢- عدم إستيفاء الأوراق أو عدم تعديل الرسوم الهندسية أو البناء قبل إستلام الترخيص المقدمة من المالك.
 - ٣- عدم الإلتزام بتنفيذ قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.
 - ٤- تعدد الجهات التى يتطلب موافقتها على الترخيص بإجرائاتها الطويلة المعقدة والمتداخلة مثل هيئة الآثار المصرية ، والهيئة المصرية العامة للطيران المدنى ، والاقواف ، والزراعة وغيرها.
 - ٥- الردود من قبل إدارات شبكات الكهرباء فى معظم الحالات للتراخيص المقدمة سواء مساحات صغيرة او كبيرة يطلب فيها توفير حجرة محولات كهرباء بمساحة ٣.٥×٤.٥م وهذا الأمر يتعذر تنفيذه فى بعض التراخيص لضيق عرض الواجهات أو

صغر المساحة برغم إرسال الأحياء لنسخ من الرسومات المعمارية للأدوار الأرضية وخرائط مساحية محددة عليها المواقع.

٦- مشكلة وجود (شرط العقد المسجل) لطلبات ترخيص الأراضي أو (التعليق) طبقا للقانون حيث أن أغلب الأحياء بها مناطق عشوائية بلا عقود مسجلة.
٧- وجود عقارات صدر بها تراخيص مبانى فى ظل القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والذى يسمح بالبناء على إرتفاع ١٠.٢٥ مرة عرض الشارع ، وعقارات مجاورة لها صدر لها تراخيص فى ظل القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والذى يسمح بالبناء على إرتفاع ١٠.٥ مرة عرض الشارع مما يؤدى الى مشاكل بسبب شكاوى المواطنين من تضارب الإرتفاعات بنفس الشارع.

٨- ضعف المقابل المادى للعاملين بالمحليات مع صعوبة المهام الموكلة اليهم.

٩- تعديل رخص البناء فتح أبواب التحايل على القانون.

١٠- الافتقار الى التنسيق بين الأجهزة التى تتطلب موافقات مسبقة قبل الموافقة على الترخيص مما يعطى فرص للمساومات والضغوط للإنتهاء بالمقابل.

١٥- صغر مساحة الوحدات السكنية بالمساكن الشعبية والإقتصادية مع زيادة عدد أفراد الأسر على مر السنين لان معظمها عبارة عن غرفة وصالة مما يجبر قاطنيها بعمل توسعات لوحداتهم السكنية.

١٦- بيع أملاك الدولة كمسطحات كبيرة دون الإلتزام بعمل مشروعات تقاسيم معتمدة للأراضى المباعة وما ينتج عنه من ظهور مناطق عشوائية.

١٧- عدم تناسب الكوادر مع المهام الموكلة اليها.

١٨- إسناد الأعمال الهندسية لغير المتخصصين.

١٩- العجز الشديد فى المهندسين المتخصصين ذوى الخبرة والفنيين المساعدين.

٢٠- هجرة الكفاءات الهندسية من العمل بالمحليات وهروبهم بأجازات بدون مرتب حصولا على أضعاف ما يتقاضونه داخل هذه الإدارات، مع المسئوليات الهندسية والمسؤوليات القانونية والجنائية والتأديبية.

٢١- ندرة الدورات التدريبية بالإدارات الهندسية وإنعدام البعثات للخارج.

٢٢- التوسع فى المصالحات مع مرتكبي المخالفات والتجاوزات والإعفاءات لعدم قدرة الدولة بتوفير المساكن او الدواعى الأمنية.

٢٣- إرتكاب التخريب والتعيب المتعمد أو الهدم بدون ترخيص لأى مسكن لجعله كله أو بعضه غير صالح للإنتفاع به أو لإخلائه من شاغليه أو لإزالته.

مما سبق يتبين الهوة بين النظرية والتطبيق متمثلة في المخالفات "كما ونوعا" للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والأسباب التي أدت إلى ذلك ، مما يتطلب معالجة جذرية شاملة، وهو ما تناولته هذه الدراسة في الباب الخامس بالتوصيات والمقترحات لإزالة للسلبيات التي شابت قوانين البناء والتشييد السائدة وإنعكست على صناعة البناء والتشييد في مصر.

صور فوتوغرافية توضح مخالفات المباني وتؤكد إختراق القوانين



صورة (١)

حي مصر القديمة – المنيل

برج الزهراء كورنيش النيل – شارع الملك عبد العزيز آل سعود

تشويه واجهه كورنيش النيل



صورة (٢)

حي مصر القديمة – المنيل

كورنيش النيل – شارع الملك عبد العزيز آل سعود

يتم هدم الفيلات بحدائقها المواجهة للكورنيش حاليا لإقامة أبراج بديلة



صورة (٣)

حي مصر القديمة – المنيل

شارع يوسف الدجوى

مضى سبع سنوات على زلزال أكتوبر ١٩٩٢ ولم يتم بعد تنفيذ قرار الترميم لسور سطح هذه

العمارة التي تهدد حياة المارة



صورة (٦)

حي مصر القديمة

منطقة كوم غراب

تعديات على حرم كوبرى العاشر من رمضان



صورة (٧)

حي الزيتون

مساكن الأميرية بلوك ١٠٦

تغيير معالم المساكن الشعبية... بلكونات... توسعه

للمطابخ... مباني فوق الأسطح.



صورة (٨)

حي السلام

مدينة النهضة

تكسير الأدوار الأرضية للمساكن الحكومية وتحويلها لمحلات تجارية.

٦-٢ نتائج الدراسة التطبيقية:

من خلال الدراسة البحثية والتطبيقية لمخالفات البناء في أحياء مدينة القاهرة بصفة عامة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وإرتباطاته، ومن خلال البيانات السابقة أمكن حصر الخلل والأسباب التي أدت إلى تباعد القانون بنصوصه عن الواقع الفعلي الذي إنعكس سلباً على صناعة التشييد في مصر من المشتغلين أنفسهم في أعمال البناء والتشييد والمنوط بهم تنفيذ القانون من مهندسين ومشرفين فنيين وقانونيين وإداريين وأجهزة تنفيذية وشعبية فكان من أهمها:

١-٦-٢ سلبات الجانب النظري للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال

البناء:

١ - صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء في "٣٦مادة"، وقد لوحق بالتعديلات عام ١٩٩٢، ١٩٨٦، ١٩٨٤، ١٩٨٣، ١٩٨٢، ١٩٨١ حتى صدر القانون رقم

١٠١ لسنة ١٩٩٦ وتابعه أوامر عسكرية سابقة ولاحقة وقرارات رئيس مجلس الوزراء ومذكرات ولوائح وإرتباطات وعلاقات بقوانين أخرى.

وفي حصر للتغييرات بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، يتبين من جدول رقم ٣٩ إستبدال ١٦ مادة من مواده، وإلغاء ١٤ مادة وإضافة ٩ مواد ، وبقيت ٨ مواد دون تغيير، كما تم إجراء بعض التعديل فى ٣ مواد ، وحكم بعدم دستورية مادة واحدة مما ساعد على توهان من يعنيهم القانون بين النصوص حتى يمكن القول بان الأصل القانوني قد مسخ بين هذا وذاك وبين إرتباطاته وعلاقاته بالقوانين الأخرى.

٢ — حذف لفظ "هدم العقارات" من المادة ٤ بموجب تعديل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

٣ — إكتفت المادة ٥ بالنص على وجوب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات تجرى عليها موقعا عليها من مهندس متخصص وفقا للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية، دون تحديد لمجال تخصصه، أو العقوبات لمن يعتمد رسومات في غير تخصصه.

٤ — تضمنت المادة ٦ " إعلان المالك أو من يمثله قانونا عند إستيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصميمات في الرسومات طبقا لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية " وإقترت الى إشتراط التعاقد بين المالك وبين جهاز إستشارى متخصص عند طلب الترخيص يكون مسئول عن الرسومات والتصميمات والتنفيذ ويتحمل المسئولية المدنية والجنائية عن تلك الأعمال دون أدنى مسئولية على المالك والذي تنحصر مسئوليته إداريا فقط.

جدول ٣٩- حصر التغييرات بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

١ - الغاءات	٢ - إستبدالات	٣ - إضافات	٤- تعديلات	٥ - حكم بعدم دستورية	٦ - مواد بقيت كما هي
مواد					
(١،٢،٣)	٤ (فقرة أولى)	١١ مكرر	١٧	٢٤ (فقرة ثانية)	١٠
٤ (فقرة ثانية)	٥ (فقرة أولى وثانية)	١٢ مكرر	٢٧		١١
ثانية)	٦	١٢ (مكرر ١)	٢٩		٢٣
٦ مكرر	٧	١٣ (فقرة أخيرة)			٢٥
٧ مكرر	٨ (فقرة أولى وثانية)	١٣ مكرر			٢٨
١٩	٩ (فقرة أولى وثانية)	١٦ مكرر			٣٤
٢٠	١٠ (فقرة أولى)	١٧ مكرر			٣٥
٢١	١١ (مكرر ١)	١٧ (مكرر ١)			٣٦
٢٦	١٢	٢٤ مكرر			
٣٠	١٤ (فقرة أولى وثانية)				
٣١	١٥				
٣٢	١٦				
٣٣	١٨				
	٢٢				
	٢٢ مكرر				
	٢٢ (مكرر ١)				
	٢٢ (مكرر ٢)				
١٤	١٦	٩	٣	١	٨

٥ - تضمنت المادة ٧ التالي "على أنه يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص إنقضاء المدة المحددة للبت فيه دون إصدار قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة برفض الطلب أو إستيفاء بعض البيانات أو المستندات " وتحتاج الى اضافة فقرة بأنه في حالة إعلان الطالب بمسجل بعلم الوصول على محل إقامته المدرج بطلب الترخيص فيعتبر ذلك إعلان رسمي بأى طلبات تراها الجهة الإدارية حتى ولم يتم إستلام المسجل لعدم تواجده أو رفضه.

٦ - لم تحدد مواد القانون مدة التنفيذ وإنهاء الأعمال وإكتفت بالنص في المادة ٩ على إنه "إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات".

٧ - لم تحدد المادة ١٠ مسميات المستندات المطلوبة الدالة على الملكية كالعقد الإبتدائي وأصل عقد الملكية المسجل أو الحكم بالصحة والنفاذ وذلك فيما هو منصوص عليه بمسئولية طالب الترخيص عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص.

٨ - إشتطت المادة ١١ مكرر إلزام طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى دون إشتراط تقديم عقد التعاقد على المصعد مع مستندات طلب الترخيص، ولم تشترط أيضا وجوده مع عقد المقاوله.

٩ - أوجبت المادة ١٢ (مكرر ١) على " تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالترخيص " دون إضافة وجوب إعتناء عقود بيع أو إيجار الوحدات من الحى التابع له، حتى لا يتمكن المالك من بيع وحدات أقيمت بالمخالفة للترخيص أو بيع وحدة لأكثر من شخص، مع إعتبار ذلك شرطا لتسجيل عقود البيع أو الإيجار في الشهر العقارى.

١٠ - ألفت المادة ١٤ على عاتق المهندس متابعة تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات الفنية دون إرتباط بضعف الإمكانيات المتاحة للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية مع عدم إلقاء المسئولية على عاتق المهندس المشرف من قبل المالك.

١١ - المادة ١٥ تمكن المخالف من إتمام البناء نظرا لطول الإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال المخالفة وإخطار نوى الشأن بالطريق الإدارى.

١٢ - جاء فى نص المادة ١٦ أنه " يصدر المحافظ المختص أو من ينييه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها " كما تضمنت أنه " يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان او المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية "

ويجب ان ينص على جواز ذلك للمحافظ فقط مع إلغاء لفظ من ينييه إن لم تكن الإزالة من الإزالات الوجوبية وإشتراط التأكد من السلامة الإنشائية للعقار بموجب تقرير من مهندس إستشارى إنشائى معتمد، وتقديم إقرار من صاحب الشأن لسداد الغرامات المستحقة قانونا عن المباني المخالفة فور قيام المحافظة بالمطالبة بها، وأن يتم الحجز الإدارى على الوحدة المخالفة أو العقار المخالف فى حالة عدم سداد الغرامات المقررة.

١٣ – تنص المادة ١٦ مكرر على " أن تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع أو قانون الطيران المدنى أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات والتعديت على الأراضى التي أعتبرت أثرية بقرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ١٦، ١٥ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء"، ولكون هذه المخالفات واجبة الإزالة ولا يجوز فيها الإعفاء من الإزالة مطلوب إضافة لفظ المحافظ أو من ينييه مع توضيح كيفية الحماية الأمنية والأجهزة والمعدات والشركات المنوط بها تنفيذ قرار الإزالة لضمان فاعلية سريانها فى الواقع المعاش.

١٤ – تضمنت المادة ١٧ مكرر بأنه "لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة" وإفتقرت إلى إضافة الآتى " لا يجوز توصيل المرافق للعقارات المنصرف عنها تراخيص بناء الا بعد تشطيب الأعمال ما عدا الواجهة الرئيسية.

١٥ – يعاقب المخالف بالمادة ٢٤ بغرامة لا تقل عن جنية ولا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو إستكمال مما ساهم في زيادة المخالفات وكان من الممكن زيادة الغرامة بحيث تصبح نسبة من تكلفة المشروع المحددة بالرخصة الصادرة رغم التعامل مع المخالفين بدون ترخيص على أساس المعاملة بالمثل للرخص الصادرة فى نفس الشارع.

١٦ – لم يتعرض القانون للأحياء التي معظم أراضيها غير مسجلة وغير مخططة عمرانيا (المناطق العشوائية).

١٧ – عدم توضيح البنود الخاصة بالجراجات بالقانون.

١٨ – تعدد القرارات الوزارية التي تعطل تطبيق القانون أصلا ليصبح السائد تطبيق القرارات.

١٩ – عدم الثبات على أحكام تشديد العقوبات على المخالفين مما أدى إلى كثرة المخالفات.

٢٠ - عدم تضمين القانون مدة معينة تسقط بعدها المخالفة لتحريير قرار إزالة لها بالنسبة للمخالفات الوجودية والغير وجودية تنفيذا لتوصيات رئيس مجلس الوزراء بالنسبة لما قبل صدور الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦.

٣- التوصيات والمقترحات

١-٣ مقدمة:

من الدراسة تبين وجود فجوة عميقة بين النظرية (مواد القوانين) والتطبيق ويرجع ذلك لأسباب رئيسية هي:

١- عدم الإلمام التام بالقوانين المنظمة لعمليات البناء وذلك لغالبية العاملين فى هذا المجال سواء مهندسين إستشاريين أو مهندسى التنظيم أو العاملين بمديريات الإسكان والمحليات وأيضا بالنسبة للعاملين فى مجال التنفيذ، كما أن غالبية الملاك (القائمين على التنفيذ) ليس لهم دراية تذكر بمواد هذه القوانين.

٢- طول المدة اللازمة للحصول على التراخيص وإتخاذ القرارات اللازمة فى حال وجود مخالفات.

٣- تراخى الجهات المسؤولة عن إتخاذ القرار المناسب ضد المخالفات وبالسرعة اللازمة لردع الآخرين الراغبين فى المخالفة.

٢-٣ التوصيات :

أولا - اعداد قانون جديد موحد لكافة اعمال البناء يضم كافة القوانين السابقة وينقيها:

ويتم ذلك من خلال تشكيل لجنة عليا دائمة للإشراف ورسم سياسة بنائية وتشيدية يتوفر لها قاعدة بيانات تبنى عليها السياسات العقارية والعمرانية والإسكانية لتشريع موحد ومتكامل لتوجيه وتنظيم أعمال البناء وما يرتبط به من قوانين وقرارات ولوائح فى أصالة ومعاصرة ونصوص لا تحتمل التأويل ورؤية مستقبلية ، ولها ان تكلف وتضم وتستعين بمن تراه من الكفاءات والتخصصات والخبرات فى هذا الشأن ، وتتفرع منها "لجان عمل" وفقا لإختصاصاتها وتخصصاتها لدراسة ومتابعة ما يوكل اليها من مهام ويتمثل فى اللجنة العليا ولجانها الفرعية التخصصات والكفاءات والخبرات اللازمة لمثل هذا العمل من:

- ١- كليات الهندسة وكليات الحقوق بالجامعات المصرية، ومركز البحوث للإسكان والبناء.
- ٢- نقابة المهندسين ، ونقابة التطبيقيين والإتحاد المصرى لمقاولى أعمال البناء.
- ٣- الجهات والمؤسسات والهيئات الحكومية ذات العلاقة بأعمال البناء.

ثانيا- رفع مستوى العاملين :

- ١- ضرورة إدخال مقررات قانونية بأقسام الكليات والمعاهد الهندسية ذات العلاقة بأعمال البناء حتى ترتفع درجة إلمام المهندسين بهذه الموضوعات.
- ٢- عقد ندوات ودورات تدريبية إجبارية للمهندسين المتخرجين العاملين حاليا والراغبين للعمل بمجال البناء عن طريق الجامعات المصرية ونقابة المهندسين.
- ٣- عقد ندوات ودورات تدريبية إجبارية للعاملين بالمحافظات من الإداريين (رئيس مجلس المدينة، رئيس الحى ، السكرتير العام ، السكرتير العام المساعد ، مديرى المديريات).

ثالثا - تسهيل إنهاء الإجراءات بالمحليات :

- ١- نرى ضرورة الاستعانة بالقطاع الخاص فى مثل هذه الأعمال وذلك بتقسيم المدينة أو الحى إلى قطاعات يكون مسئولية أحد المكاتب الاستشارية تحت إشراف جهاز التفتيش الفنى، يتقدم له المالك للحصول على الترخيص وذلك لمراجعة الرسومات الهندسية الخاصة بالترخيص والوثائق اللازمة للترخيص وخاصة شهادة الجمعية العشرية وكل ما يلزم طبقا لأحكام القانون، هذا النظام يجعل من السهولة تطبيق العقاب الرادع فى حال تقاعس المكتب فى إنهاء الإجراءات أو أخطأ فيها.
- هذا الحساب يمكن أن يصل إلى حظر التعامل مع المكتب نهائيا، وإلغاء قيده بنقابة المهندسين ومن الممكن أن يحتوى العقاب على عقوبة السجن لفترة رادعة على حسب الخطأ.
- ٢- وضع جدول زمنى محدد لخطوات الحصول على الترخيص وموافقة الجهات ذات العلاقة بالترخيص المطلوب مع إعتبار عدم الإلتزام بالجدول الزمنى هذا موافقة صريحة على ما تطلبه هذه الخطوة

رابعا - مسئولية مديريات الأمن :

- ١- الرد خلال خمسة عشر يوما عن الدراسات الأمنية المطلوبة لتنفيذ قرار الإزالة بالأحياء ، وفى حالة عدم الرد يعتبر ذلك بمثابة موافقة على تنفيذ قرار الإزالة مع إيقاف المتسبب فى عدم الرد عن العمل مع وجود عقوبة الحبس بهدف الردع.
- ٢- توفير الحماية الأمنية إجباريا وذلك على القائمين على تنفيذ قرار الإزالة على الطبيعة من شركات ومهندسين وعمال.
- ٣- إنشاء جهاز شرطى متخصص بالأحياء " للمبانى " كشرطة السياحة والنقل والكهرباء لتنفيذ القرارات الصادرة من الحى بصفة فورية وحاسمة.

خامسا - سرعة الفصل فى المخالفات :

- ١- البت فى إبداء رأى القانونى فى موعد أقصاه أسبوع فى حالة وجود طعن أو إستشكال على قرار الإزالة.

٢- إقامة دائرة قضائية فى كل حى خاصة بالمبانى بصفة دورية أو فورية حسب الضرورة للفصل فى المحاضر التى يتم تحريرها بحضور المخالف ومحرر المحضر ، والبت الفورى فى المخالفة إما بالإزالة أو التصحيح ، ودفع الغرامة فى حالة تقريرها وتحديد قيمتها، والعقوبات بالغرامة أو السجن أو الاثنين معا فى حالة عدم الإمتثال للتنفيذ فى المدة المحددة وضمان تنفيذ الأحكام مع مسئولية المخالفين لها مدنيا وجنائيا.

سادسا - السيطرة على المناطق العشوائية :

١- إعادة تخطيط هذه المناطق وتطويرها وتحسين خدماتها وتوصيل المرافق لها مع عدم السماح بزيادة الكثافة السكانية بها عن طريق الإنشاء الجديد أو تعليية ما هو قائم من مبان. ٢- الالتزام بعمل مشروعات تقاسيم معتمدة للأراضى المباعة من أملاك الدولة والتى تم بيعها كمسطحات كبيرة لمنع ظهور مناطق عشوائية جديدة. ٣- تسهيل إجراءات اعتماد التقاسيم بالمحافظات وتقليل الرسوم المسددة.

سابعاً - الارتفاعات القصوى للأبنية

إعادة دراسة المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والأشكال الخاصة بها خاصة المبانى على الحدائق، والحالات التى تكون فيها الأرض على ثلاث شوارع بعروض مختلفة لبيان أقصى إرتفاع يمكن الوصول إليه للمبنى على هذه الشوارع، وفى الحالة (٢-هـ) من نفس المادة لم يتم تحديد ما هو الميدان، كما تحتاج هذه المادة إلى التوضيح فى التطبيق مع تدريب المهندسين على طريقة تطبيقها لصعوبة فهمها فى القانون الحالى.

ثامناً - تقسيم الاراضى:

إعادة النظر فى المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتوضيحها أو إلغائها حيث أنها مفسرة بقانون التخطيط العمرانى قسم تقسيم الأراضى.

تاسعاً - التقاسيم المخالفة :

* تقنين أوضاع التقاسيم المخالفة وعدم السماح بتقاسيم مخالفة جديدة.

عاشراً - البديل الإسكانى :

* توفير البديل الإسكانى المناسب للعقارات المقرر إلزتها وفق خطة مدروسة لهذا الغرض.

أحدى عشرة - جهاز التفيتش الفنى :

* إنشاء وحدات بهذا الجهاز فى مقرات الإدارة المحلية للإشراف على كافة أعمال البناء والتشييد وشئونها فى أرجاء مصر.. للمعاينات وللتأكد من وجود شهادات الصلاحية وضبط الجودة والالتزام بالكود المصرى وإشتراطاته ومواصفاته فى البناء والتشييد والتفتيش على

ملفات العمليات ، ومستندات كل مبنى ، والإشراف القانونى والهندسى والفنى والإدارى من القائمين على أعمال البناء والتشييد وحق الضبطية القضائية لمنع إرتكاب المخالفات قبل وقوعها.

المصدر :

التشريعات المنظمة للبناء والتشييد فى مصر بين النظرية والتطبيق "اعداد المهندسة منار حسنى عبد الصبور – رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة – جامعة القاهرة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير فى الهندسة الانشائية تحت اشراف أ.د. مهيب السعيد ابراهيم استاذ هندسة وادارة التشييد– كلية الهندسة بجامعة القاهرة ، والدكتور محمود عبد السلام طه – أستاذ مساعد بقسم الهندسة الانشائية – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – .٢٠٠١

المحتويات

<u>رقم الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>
i	إهداء
ii	شكر وتقدير
iii	ملخص
iv	المحتوى
viii	فهرس الأشكال
xiii	فهرس الجداول
xv	فهرس الصور الفوتوغرافية
١	<u>الباب الأول : مقدمة</u>
١	١-١ مقدمة
١	٢-١ فكرة عامة
٢	٣-١ مشكلة البحث
٣	٤-١ أهداف البحث
٣	٥-١ محددات البحث
٣	٦-١ محتويات البحث
٤	<u>الباب الثاني : الأبحاث السابقة</u>
٤	١-٢ مقدمة
٤	٢-٢ تنظيم أعمال البناء
٧	٣-٢ مخالفات أعمال البناء
١٠	<u>الباب الثالث : توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد تشريعا وهندسيا</u>
١٠	١-٣ مقدمة
١٠	٢-٣ مدخل قانونى
١١	٣-٣ مدخل هندسى
١٢	٤-٣ التطور التاريخى لتشريعات البناء والتشييد في مصر
١٣	٥-٣ تشريعات وقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد والقوانين ذات العلاقة
	١-٥-٣ توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين واللوائح التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
١٣	والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

- ١٩ ٢-٥-٣ القوانين ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
- ١٩ ١-٢-٥-٣ القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء
- ٢٠ ٢-٢-٥-٣ القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية
- ٢١ ٣-٢-٥-٣ القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى
- ٢٢ ٤-٢-٥-٣ القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ فى شأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة
- ٢٢ ٥-٢-٥-٣ القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ فى شأن حماية الآثار
- ٢٤ ٦-٢-٥-٣ القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بشأن الطيران المدنى
- ٢٥ ٧-٢-٥-٣ القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ فى شأن الأراضى الزراعية
- ٢٥ ٨-٢-٥-٣ القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية
- ٢٦ ٩-٢-٥-٣ قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير
- ٢٧ ١٠-٢-٥-٣ قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ فى شأن الهيئة العامة لمركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمرانى
- ٢٨ ١١-٢-٥-٣ قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن إنشاء جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء
- ٢٩ ١٢-٢-٥-٣ القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤ بإنشاء نقابة المهندسين
- ٣١ ١٣-٢-٥-٣ القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٣ بإنشاء الإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء
- ٣٢ ١٤-٢-٥-٣ القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية
- ٣٣ ١٥-٢-٥-٣ القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى
- ٣٣ ١٦-٢-٥-٣ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
- ٣٥ ١٧-٢-٥-٣ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ فى شأن البيئة
- ٣٦ ١٨-٢-٥-٣ القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته بالقانون رقم ٣٣١ لسنة ١٩٥٤ والقرار الجمهورى بالقوانين أرقام ٣٨٤ لسنة ١٩٥٦، ١٤٧ لسنة ١٩٥٧، ٣٠٩ لسنة ١٩٥٩، ٢٥ لسنة ١٩٦٨، ٥٥ لسنة ١٩٧٠.
- ٣٧ ١٩-٢-٥-٣ قانون العقوبات وتعديلاته

الموضوع

رقم الصفحة

٣٨	٣-٥-٣ قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
٣٨	٣-٥-٤ أوامر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام
٤١	<u>الباب الرابع: دراسة ميدانية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء فى مدينة القاهرة</u>
٤١	١-٤ مقدمة
٤١	٢-٤ مجال الدراسة
٤١	١-٢-٤ أسباب إختيار أحياء بمدينة القاهرة مجالا للدراسة
٤٢	٣-٤ طريقة الحصول على المعلومات
٤٢	١-٣-٤ المكاتبات التى تم إرسالها إلى الجهات المختلفة والاتصالات والمقابلات الشخصية
٤٣	٢-٣-٤ المتابعة الميدانية لأحياء مدينة القاهرة محل الدراسة
٤٣	٤-٤ تحليل البيانات
٤٣	١-٤-٤ حى مصر الجديدة
٤٣	١-١-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى مصر الجديدة
٦٠	٢-٤-٤ حى المطرية
٦٠	١-٢-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى المطرية
٦٩	٣-٤-٤ حى منشأة ناصر
٦٩	١-٣-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى منشأة ناصر
٧٥	٤-٤-٤ حى السلام
٧٥	١-٤-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى السلام
٨٧	٥-٤-٤ حى غرب القاهرة
٨٧	١-٥-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى غرب القاهرة
٩٧	٦-٤-٤ حى وسط القاهرة
٩٧	١-٦-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى وسط القاهرة
١٠٩	٧-٤-٤ حى الزيتون
١٠٩	١-٧-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى الزيتون
١١٧	٨-٤-٤ حى عين شمس
١١٧	١-٨-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى عين شمس
١٢٩	٩-٤-٤ حى مصر القديمة
١٢٩	١-٩-٤-٤ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى مصر القديمة

رقم الصفحة

الموضوع

- ١٣٨ ١٠-٤-٤ نتائج الدراسة التطبيقية
- ١٣٨ ١-١٠-٤-٤ سلبيات الجانب النظرى للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم اعمال البناء
- ١٤٢ ١١-٤-٤ سلبيات اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
- ١٤٣ ١٢-٤-٤ الواقع الفعلى لتنفيذ القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والأسباب التى أدت للبعد عن القانون النظرى
- ١٤٧ الباب الخامس: التوصيات والمقترحات
- ١٤٧ ١-٥ مقدمة
- ١٤٧ ٢-٥ التوصيات والمقترحات
- ١٦٢ - مراجع البحث
- ١٦٦ - المراجع العامة
- ١٧٢ - الملاحق
- ١٧٣ - ملحق رقم ١- جهات الحصول على المعلومات
- ١٧٤ - ملحق رقم ٢- مخالفات البناء والتشييد فى صور
- ١٨٥ - ملحق رقم ٣- الوثائق
- ملخص باللغة الانجليزية

فهرس الأشكال

رقم الصفحة

حي مصر الجديدة:

- شكل ١- معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ ٤٦
- شكل ٢- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧ - ١٩٩١ ٤٦
- شكل ٣- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ ٤٧
- شكل ٤- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ ٤٧
- شكل ٥- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧ - ١٩٩١ ٤٨
- شكل ٦- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ ٤٩
- شكل ٧- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ ٤٩
- شكل ٨- معدلات قرارات الازالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ٥٢
- شكل ٩- معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الازالة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٥٢
- شكل ١٠- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٥٤
- شكل ١١- معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٥٤
- شكل ١٢- معدلات نوعية المخالفات المتبقية للأسباب الأمنية من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٥٥
- شكل ١٣- معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٥٧
- شكل ١٤- معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٥٧
- شكل ١٥- نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته الى عدد المباني الاجمالية من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ٥٩

حي المطرية:

- شكل ١٦ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١/١/١٩٩٨ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٦٢
- شكل ١٧ - معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١/١/١٩٩٨ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٦٢
- شكل ١٨ - معدلات أسباب عدم التعامل مع مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١/١/١٩٩٨ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٦٢
- شكل ١٩ - معدلات قرارات الإزالة طبقاً للمادة ١٦،١٦ مكرر في القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من ١٥/١/١٩٩٨ - ١٥/٢/١٩٩٨ ٦٤
- شكل ٢٠ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة من ١٥/١/١٩٩٨ - ١٥/٢/١٩٩٨ ٦٤
- شكل ٢١ - معدلات تراخيص البناء من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٦٧
- شكل ٢٢ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٦٧
- شكل ٢٣ - نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته إلى عدد المباني الاجمالية من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ٦٨

حي منشأة ناصر:

- شكل ٢٤ - معدلات أنواع المخالفات بالحي من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ ٧٠
- شكل ٢٥ - معدلات قرارات الإزالة طبقاً للمادة ١٦،١٦ مكرر في القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٧٢
- شكل ٢٦ - معدلات تراخيص البناء من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٧٣
- شكل ٢٧ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٧٣
- شكل ٢٨ - معدلات المخالفات من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ٧٤

حي السلام:

- شكل ٢٩ - نسب أنواع مخالفات المباني خلال المدة من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ ٧٦
- شكل ٣٠ - معدلات قرارات الإزالة طبقاً للمادة ١٦،١٦ مكرر في القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٧٨
- شكل ٣١ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ٧٨

رقم الصفحة

- شكل ٣٢ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٨٠
- شكل ٣٣ - معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٨١
- شكل ٣٤ - معدلات أسباب عدم التعامل مع المخالفة من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٨١
- شكل ٣٥ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٨٤
- شكل ٣٦ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٨٤
- شكل ٣٧ - نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته إلى المباني الاجمالية من ١٩٩٦ - ١٩٩٩ ٨٦

حي غرب القاهرة:

- شكل ٣٨ - معدلات محاضر المخالفات من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠ ٨٧
- شكل ٣٩ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٩٠
- شكل ٤٠ - معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٩٠
- شكل ٤١ - معدلات نوعية أسباب عدم التعامل مع المخالفات من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ ٩٠
- شكل ٤٢ - معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٩٢
- شكل ٤٣ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الازالة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٩٢
- شكل ٤٤ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٩٤
- شكل ٤٥ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٩٤
- شكل ٤٦ - معدلات رخص ومخالفات المباني من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ٩٦
- شكل ٤٧ - معدلات مخالفات المباني للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بالنسبة لإجمالى العقارات من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ٩٦

حي وسط القاهرة:

- شكل ٤٨ - معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ٩٩
- المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٩٩

رقم الصفحة

- شكل ٤٩ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الازالة فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ٩٩
- شكل ٥٠ - معدلات قرارات الازالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى الفترة من ١٩٩٨/٤/١٥ - ١٩٩٨/٥/١٥ ١٠١
- شكل ٥١ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الازالة فى الفترة من ١٩٩٨/٤/١٥ حتى ١٩٩٨/٥/١٥ ١٠١
- شكل ٥٢ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٠٤
- شكل ٥٣ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٠٤
- شكل ٥٤ - نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته الى عدد المباني الإجمالية لحي وسط القاهرة (قسم الدرب الأحمر) من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ١٠٦
- شكل ٥٥ - نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته الى عدد المباني الإجمالى لحي وسط القاهرة (قسم الجمالية) من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ١٠٨

حى الزيتون:

- شكل ٥٦ - معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ حتى ١٩٩٨/١٠/١٥ ١١١
- شكل ٥٧ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ حتى ١٩٩٨/١٠/١٥ ١١١
- شكل ٥٨ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١١٣
- شكل ٥٩ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١١٣
- شكل ٦٠ - نسب المباني المخالفة لإجمالى المباني المقامة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ١١٦
- شكل ٦١ - معدلات التراخيص المنصرفة والعقارات المخالفة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ١١٦

حى عين شمس:

- شكل ٦٢ - معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ ١١٩
- شكل ٦٣ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧ - ١٩٩١ ١١٩
- شكل ٦٤ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من سنة ١٩٩٢ - ١٩٩٦ ١٢٠
- شكل ٦٥ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من سنة ١٩٨٧ - ١٩٩٦ ١٢٠

رقم الصفحة

- شكل ٦٦- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧ - ١٩٩١ ١٢١
- شكل ٦٧- معدلات نوعية الإجراءات القضائية التي إتخذت فى شأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من سنة ١٩٨٧ - ١٩٩١ ١٢١
- شكل ٦٨- معدلات قرارات الإزالة الصادرة فى شأن مخالفات القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من سنة ١٩٩٢ - ١٩٩٦ . ١٢٢
- شكل ٦٩- معدلات الاحكام القضائية النهائية التي إتخذت فى شأن مخالفات القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من سنة ١٩٩٢ - ١٩٩٦ . ١٢٢
- شكل ٧٠- معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ١٢٥
- شكل ٧١- معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٢٥
- شكل ٧٢- معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٢٧
- شكل ٧٣- معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٢٧
- شكل ٧٤- معدلات التراخيص والعقارات المخالفة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ١٢٨

حى مصر القديمة:

- شكل ٧٥- معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٣١
- شكل ٧٦- معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٣١
- شكل ٧٧- معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٣٣
- شكل ٧٨- معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ ١٣٣
- شكل ٧٩- معدلات مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بالنسبة لإجمالى العقارات من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ ١٣٤

فهرس الجداول

رقم الصفحة

حى مصر الجديدة :

٤٥	حصر مخالفات المباني من ١٩٨٧ - ١٩٩١ ، ١٩٩٢ - ١٩٩٦	جدول ١ -
٥١	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٢ -
٥٣	موقف المخالفات من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١	جدول ٣ -
٥٦	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٤ -
٥٨	نسبة المباني المخالفة الى إجمالى المباني الكلية من ١٩٩٦-٢٠٠٠	جدول ٥ -

حى المطرية :

٦١	موقف المخالفات من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١	جدول ٦ -
٦٣	موقف إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٨/١/١٥ - ١٩٩٨/٢/١٥	جدول ٧ -
٦٦	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٨ -
٦٨	نسبة المباني المخالفة إلى إجمالى المباني الكلية من ١٩٩٦-٢٠٠٠	جدول ٩ -

حى منشأة ناصر :

٦٩	بيان إجمالى مخالفات المباني من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠	جدول ١٠ -
٧١	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ١١ -
٧٢	إجمالى موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ١٢ -
٧٤	عدد المخالفات ونسبها من ١٩٩٦-٢٠٠٠	جدول ١٣ -

حى السلام :

٧٥	بيان عددى بمخالفات المباني من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠	جدول ١٤ -
٧٧	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ١٥ -
٧٩	موقف المخالفات من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١	جدول ١٦ -
٨٣	إجمالى موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ١٧ -
٨٥	نسبة المخالفات إلى المباني الإجمالية من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠	جدول ١٨ -

حى غرب القاهرة :

٨٧	بشأن إجمالى مخالفات المباني بدون ترخيص من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠	جدول ١٩ -
٨٩	موقف المخالفات من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١	جدول ٢٠ -
٩١	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٢١ -
٩٣	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٢٢ -

رقم الصفحة

٩٥	بشأن نسبة المباني المخالفة إلى إجمالي المباني الكلية من ١٩٩٦-٢٠٠٠	جدول ٢٣ -
		<u>حي وسط القاهرة:</u>
٩٨	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٢٤ -
١٠٠	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٨/٤/١٥ - ١٩٩٨/٥/١٥	جدول ٢٥ -
١٠٣	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٢٦ -
	بيان نسب عدد التراخيص إلى إجمالي المباني المخالفة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠	جدول ٢٧ -
١٠٥	(قسم الدرب الأحمر)	
	بيان نسب عدد التراخيص إلى إجمالي المباني المخالفة من ١٩٩٦-٢٠٠٠	جدول ٢٨ -
١٠٧	(قسم الجمالية)	
		<u>حي الزيتون:</u>
١١٠	موقف إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٢٩ -
١١٢	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٣٠ -
١١٥	نسبة المباني المخالفة لإجمالي المباني المقامة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠	جدول ٣١ -
		<u>حي عين شمس:</u>
١١٨	حصر حالات مخالفات المباني من ١٩٨٧ - ١٩٩١، ١٩٩٢ - ١٩٩٦	جدول ٣٢ -
١٢٤	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٣٣ -
١٢٦	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٣٤ -
١٢٨	نسب المباني المخالفة إلى إجمالي المباني من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠	جدول ٣٥ -
		<u>حي مصر القديمة:</u>
١٣٠	بيان إزالة مخالفات المباني من ١٩٩٦/١١/١ حتى ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٣٦ -
١٣٢	موقف تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥	جدول ٣٧ -
١٣٤	نسبة المباني المخالفة إلى إجمالي المباني الكلية من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠	جدول ٣٨ -
		<u>نتائج الدراسة التطبيقية</u>
	حصر التغييرات بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	جدول ٣٩ -
١٣٩		

فهرس

الصور الفوتوغرافية

رقم الصفحة

- صورة ١- - حى مصر القديمة - المنيل ، تشويه واجهة كورنيش النيل ١٧٥
- صورة ٢- - حى مصر القديمة- المنيل،هدم الفيلات بحدائقها المواجهة للكورنيش حاليا لإقامة أبراج بديلة ١٧٦
- صورة ٣- - حى مصر القديمة - المنيل ، مضى سبع سنوات على زلزال أكتوبر ١٩٩٢ ولم يتم بعد تنفيذ قرار الترميم لسور سطح عمارة يهدد حياة المارة ١٧٦
- صورة ٤- - حى مصر القديمة - المنيل ، بناء على أسطح العمارات... إهمال الصيانة، وتقفيل للبلكنات فى مجموعة المخالفات ١٧٧
- صورة ٥- - حى مصر القديمة - تلوث بصرى وقبح عام... تعديلات شاملة فى المساكن الشعبية ١٧٨
- صورة ٦- - حى مصر القديمة - منطقة كوم غراب، تعديلات على حرم كوبرى العاشر من رمضان ١٧٩
- صورة ٧- - حى الزيتون - مساكن الأميرية بلوك ١٠٦ - تغيير معالم المساكن الشعبية ١٧٩
- صورة ٨- - حى السلام - مدينة النهضة ، تكسير بالأدوار الأرضية للمساكن الحكومية وتحويلها لمحلات تجارية ١٨٠
- صورة ٩- - حى غرب القاهرة - بولاق - ١٨ ش الواسطى، بناء جمالون بدون ترخيص فى أرض جزء منها يقع فى ضوائع تنظيم ١٨١
- صورة ١٠- - حى المعادى وطرة ، بناء بدون ترخيص على واجهة كورنيش النيل ١٨٢
- صورة ١١- - حى الساحل - حكر أبو دومة ، تجمعات عشوائية ١٨٢
- صورة ١٢- - حى حلوان ، بناء فى تقسيم النصر التعاونى الغير معتمد قطعة ١٠٨ ١٨٣
- صورة ١٣- - حى حلوان ، بناء فى تقسيم النصر التعاونى الغير معتمد قطعة ١٦٩ ١٨٣
- صورة ١٤- - حى حلوان ، بناء فى تقسيم النصر التعاونى الغير معتمد قطعة ١٠٥ ١٨٤
- صورة ١٥- - حى حلوان ، تعديلات بعين حلوان ١٨٤

التشريعات المنظمة للبناء والتشييد

فى مصر

بين النظرية والتطبيق

م.منار حسنى عبد الصبور

١-١ مقدمة :

لا شك فى أن العلوم الهندسية بتخصصاتها المختلفة، لها تعاملها الفاعل والمؤثر، إعماراً للحياة "ارضا ومياه وفضاء"، وإذا كانت الهندسة تغطى كافة جوانب الحياة، فإن القانون يسطر معها نص مشترك وعلاقة أزلية فى حركة الحياة.

وأن الإغفال أو عدم الدراية للأبعاد التشريعية والقانونية وأحكامها تؤثر سلبيًا على الأعمال نفسها، وعلى القائمين عليها، مروراً بالكوارث والضحايا، وتبيدياً للثروات القومية والتراثية، والعقوبات التى تصل إلى حد الإعدام وإنهاء بضياع السمعة المصرية الحضارية فى البناء والتشييد.

وإذا كانت الجامعات ومراكز البحث العلمى هى المنارات الكاشفة لتقدم الأمم والشعوب فإن أكثر ما يقع من تبعات يتجه إلى كليات الهندسة كطلّائع رائدة فى تنظيم وإعمار الحياة.

ومن ثم كانت هذه الرسالة "التشريعات المنظمة للبناء والتشييد فى مصر بين النظرية والتطبيق" إسهاماً مع بحوث ودراسات أخرى تتكامل لمعالجة شاملة وتتفاعل مع المجتمع فى حل مشكلاته، وإزالة ما قد يعترضه من صعاب ليتبوأ مكانته ومكانه المتميز تاريخاً وحضارة بين شعوب العالم المتقدم.

٢-١ فكرة عامة :

بنظرة متعمقة فى أحوال التشريعات المتعلقة بالبناء والتشييد نجد أن هناك غابة من التشريعات بدأت من عام ١٨٨٩ حيث صدر "ديكريتو التنظيم" ومروراً بقوانين خديوية وسلطانية وملكية وجمهورية، إرتبطت بأحداث وإحتلال للبلاد وسياسات ونظم وحروب ومتغيرات إلى أن صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، ولاحقته التعديلات عام ١٩٩٢، ١٩٨٦، ١٩٨٤، ١٩٨٣، ١٩٨٢، ١٩٨١ حتى صدر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكذلك صدرت أوامر عسكرية سابقة ولاحقة رقم ١ لسنة ١٩٩٦، ٧ لسنة ١٩٩٦، ٢ لسنة ١٩٩٨، وقرارات لرئيس مجلس الوزراء، ومذكرات، وعدم دستورية مواد، وتفسيرات، ولوائح، وإرتباطات وعلاقات، مثل إرتباط القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون المدنى، وقانون العقوبات، وقوانين تأجير وبيع الأماكن والعلاقة بين المالك والمستأجر، وإتحاد الملاك، والتخطيط العمرانى، وتقسيم الأراضى، والمرور، والتحكيم، والإسكان التعاونى، والادارة المحلية، والمناقصات والمزايدات، ونقابة المهندسين، والاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء، ومركز بحوث الإسكان والبناء، وجهاز التفتيش الفنى للبناء والتشييد، وحماية البيئة،

والمجتمعات العمرانية وغيرها من علاقات تشريعية تتصل بالطيران، والآثار، والأوقاف، والزراعة، والمساحة، والصحارى، مما ساعد على إزدياد حالة توهان من يعنيه القانون بين النصوص المتعددة، حتى يمكن القول بأن الأصل القانونى قد مسح بين هذا وذاك، وبين علاقاته وإرتباطاته بالقوانين الأخرى.

وعلى العموم فإن هذا البحث يتناول "التشريعات المنظمة للبناء والتشييد فى مصر بين النظرية والتطبيق" ممثلة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولأحته التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وما يرتبط به من قوانين، وقرارات، وأوامر عسكرية، ولوائح، ومذكرات، وإلغاءات، وتعديلات، وتعديل للتعديلات، وإستبدالات، وملاحق وكل ما طرأ على هذا القانون وتوابعه مؤثرا ومثأثرا بها من واقع نصوصه وتطبيقاته البنائية والتشييدية على أرض الواقع، وذلك فى عرض منهجى للهيكل التشريعى العام للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وعلاقاته.

وأىضا فإن هذا البحث يركز بصفة خاصة على حصر الآثار السالبة للقانون على صناعة البناء، محددا أسبابها المباشرة، وجذورها البعيدة لإمكانية التقدم بإقتراح لعلاج هذه الآثار.

١-٣ مشكلة البحث :

يوجد العديد من التشريعات والقوانين التى تتعامل مع البناء والتشييد مما يشكل غابة كثيفة من القوانين.

هذه التراكمات القانونية والتعددات فى القوانين والتشريعات المنظمة لأعمال البناء والتشييد عبر أكثر من قرن من الزمان شكلت عبئا ثقيلًا على رجال القانون فى الإلمام بها، فما بال موقف المرتبطين بالتنفيذ والإشراف على هذه الأعمال من مهندسين وفنيين وهم غير المتخصصين فى الجوانب القانونية من فهم هذه الغابة من القوانين والتشريعات، مما يؤدى إلى تعرضهم لعقوبات وروادع قد تصل إلى حد الإعدام.

وعموما فإن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد سبب بإرتباطاته السابقة واللاحقة من تضارب وتداخل وغموض وتفسيرات إلى فتح أبواب التلاعب والتعقيدات والإلتفاف والتحايل والتسيب، والإهمال، والمجاملات، والمصالحات، والمهادنات، وكذلك أدت إلى تعطيل تنفيذ قرارات الجهات المنوط بها شأن هذا التنظيم من الإزالة رغم كوارثها، وظهور التعديات والعشوائيات والمخالفات وغيرها من عناصر الخلل والقصور.

وكل ذلك أثر سلبا على صناعة البناء والتشييد وإلى إنفصال واضح بين الواقع النظرى والتطبيقى.

إن مدينة القاهرة بما تمثله العاصمة من مشكلات بنائية وتشييدية لأبعاد أكثر من أن تحصر تعتبر خير مثال عن التناقض بين النظرية والتطبيق فى أعمال البناء والتشييد.

١-٤ أهداف البحث :

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته، والقوانين ذات العلاقة التي أثرت وإنعكست سلبا على صناعة البناء والتشييد في مصر، كما يهدف هذا البحث إلى تبيان الهوة بين النظرية والتطبيق بتحديد أوجه القصور في هذا القانون وما يرتبط به، وصولا إلى مقترحات مناسبة تؤخذ في الاعتبار عند إعداد تشريع موحد ومتكامل لتنظيم أعمال البناء والتشييد بديلا لغابة التشريعات السائدة من واقع أداء المشرفين والمنفذين والمعنيين بحركة العمران والتشييد.

١-٥ محددات البحث :

يتجه هذا البحث بصفة أساسية إلى إلقاء الضوء على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته والقوانين ذات العلاقة وإنعكاسها السلبى على صناعة البناء والتشييد في مصر.

ولإتساع نطاق البحث فإن هذا البحث سوف يركز على القيام بعمل دراسة ميدانية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء في مدينة القاهرة لما تمثله العاصمة من مشكلات بنائية وتشبيدية لأبعاد أكثر من أن تحصر ، مع التركيز على عشرة أحياء مختارة بطريقة عشوائية من ضمن أحياء محافظة القاهرة لتبيان مدى ضياع القانون وفقدان هيئته وإحترامه، ومدى إختراق الواقع الفعلى للقانون، وبيان الهوة بين النظرية والتطبيق.

١-٦ محتويات البحث :

تحتوى هذه الدراسة على خمسة أبواب يتناول الباب الأول منها مقدمة عن العلاقة الأزلية بين الهندسة والقانون فى إعمار الحياة، ثم فكرة عامة عن التشريعات المنظمة للبناء والتشييد فى مصر يلى ذلك مشكلة البحث وأهدافه ومحدداته ومحتوياته، أما الباب الثانى فقد إشتمل على الأبحاث السابقة فى مجال البحث، والباب الثالث تضمن التطور التاريخى لتشريعات البناء والتشييد وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين ذات العلاقة.

وقد إنفرد الباب الرابع بدراسة ميدانية للمخالفات بمدينة القاهرة، وتناول أيضا الواقع الفعلى ولماذا تم البعد عن القانون النظرى وإنتهت الدراسة بالباب الخامس بالتوصيات والمقترحات من واقع تحليل ودراسة لنتائج هذا البحث، وتبع ذلك المراجع والملاحق وملخص باللغة الانجليزية.

الباب الثانى

الأبحاث السابقة

٢-١ مقدمة :

إتسمت الرسائل العلمية والأبحاث السابقة فى مجال تشريعات البناء والتشييد بالندرة، والاتجاه الغالب إلى التخطيط العمرانى.

ومن ثم فقد تم الاستعانة بكل رأى وفكر تشريعى وهندسى ذو إرتباط بأية عنصر من عناصر المشكلة سعياً إلى إيجاد تكامل يحقق ما إستهدفه هذا البحث ولذلك تم تناول الأبحاث السابقة للدراسات التشريعية والبنائية فى وحدة واحدة، إلا أن مقتضيات هذا البحث تطلبت تصنيف كل من تنظيم أعمال البناء ومخالفات أعمال البناء على حدة.

٢-٢ تنظيم أعمال البناء :

أ - التشريعات المنظمة للعمران فى مصر، تقويم الوضع الراهن ورفع الفعالية.

قدم الباحث أيمن هاشم عبد الرحمن السيد عام ١٩٩٦ [١] دراسة للتشريعات الخاصة بقوانين التخطيط العمرانى، وتوجيه وتنظيم أعمال البناء، والإدارة المحلية، والحفاظ على الأراضى الزراعية وشروط منح تراخيص البناء عليها وتداخلها مع التشريعات الخاصة بالعلاقة بين المالك والمستأجر، والبيئة و ترميم وصيانة وتعليق المبانى، ونزع الملكية، وصندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى، وقد بلغ عدد التداخلات فيما بين قانون التخطيط العمرانى وقانون تنظيم المبانى ١٢ تداخلاً، مما أدى إلى صعوبة فهم التشريعات والإلمام بها.

وأوصى الباحث بضرورة إزالة هذه التداخلات مع تجميع التشريعات المنظمة للعمران فى عدد أقل من التشريعات وداخل إطارات واضحة مع دمج قانون التخطيط العمرانى وتنظيم المبانى فى قانون واحد يشمل أيضاً تشريعات هدم وترميم المبانى.

ب - تقييم التشريعات فى مجال العمران .

قدم هذا البحث [٢] دراسة لتأثير التشريعات المنظمة للعمران على مشكلة الإسكان، والإستثمار الإسكانى، والثروة العقارية، والتنمية العمرانية، وذلك من خلال العلاقة بين المالك والمستأجر، والإسكان التعاونى، وتنظيم المبانى وإقتصادياته مع تناول للعلاقة بين قطعة الأرض ومالكها والدولة، والإدارة المحلية ووظيفتها ومقوماتها، وتشريعات الإسكان المختلفة، والعلاقة بين المالك والمستأجر من خلال مشكلات منها القيمة الإيجارية والصيانة والترميم، وتبادل الوحدات، والإسكان للتملك، والإسكان المفروش، ومستوى الإسكان، وقانون الإسكان المقترح بين سلبيات وإيجابيات التشريعات المنظمة لتمويل الإسكان والمبانى، والعملية التنظيمية لإستخراج رخصة البناء، والهدم، والصيانة، والترميم، والتعليق، ومسئولية المهندس المصمم،

ومهندس التنظيم، والمقاول، ودراسة ميدانية لمنطقة معادى السرايات، وجزء من الحى الثامن بمدينة نصر، والمعايير التى حددت الإختيار وتطور الشركة المالكة.. شركة المعادى للتنمية، وشركة مدينة نصر للتعمير، وكذلك العناصر الرئيسية للمخطط العام، والإشترطات البنائية وتعديلاتها، وأثرها على البيئة العمرانية، وإنتهت بتوصيات أهمها :

— ترك تحديد القيمة الإيجارية للعرض والطلب، مع إمكانيات ربطها بالفائدة على الودائع المصرفية، وإضافة نسبة مئوية للصيانة والإدارة.

— إعداد كوادر فنية تعاونية مع منح التسهيلات للحصول على أراضى للبناء بأسعار مناسبة.

ج — التلوث البصرى والتشريع العمرانى فى مصر، دراسة وتوثيق للعلاقة التبادلية .

قدم الباحث طارق محمد جمال الدين محمد صدقى عام ١٩٩٥ [٣] دراسة عن مشكلة التلوث البصرى فى المدن المصرية من خلال العلاقة بين علم الجمال والتشكيل العمرانى والبصرى من جهة، والتشريعات والقوانين المنظمة للبناء من جهة أخرى لتقويم ومعالجة القصور فى القوانين ذات العلاقة بالنواحي البصرية، وحصرت لبعض قوانين البناء التى لها تأثير على ظاهرة التلوث البصرى وهى:

— قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

— قانون التخطيط العمرانى، والقرار الوزارى بتجاوز الحد الأقصى للبناء، وقرار المحافظ بشأن القاهرة العصور الوسطى وذلك على مستوى تشكيل وتنسيق مجموعات المباني.

— قوانين المحال العامة، وأشغال الطرق العامة، وتنظيم الإعلانات على مستوى التفاصيل العمرانية.

وقد أوضحت هذه الدراسة جوانب القصور التى سببتها التشريعات العمرانية من خلال دراسة ميدانية لتأثير التشريع العمرانى على ظاهرة التلوث البصرى، ومدى تطبيق القوانين والقرارات المتعلقة بال عمران " لوسط المدينة الحديثة فى مدينة القاهرة ومحور محمد فريد " وإنتهت إلى مقترحات وتوصيات أهمها :

— التحديد الواضح لطبيعة المسئوليات فى إستقرار تشريعى يتكامل مع المخططات البصرية والبيئية.

— تكثيف البحث العلمى فى مجال البيئة العمرانية والبصرية.

— ضمان التحكم فى الطابع العمرانى وفقا للمواصفات والرسومات المعتمدة بدعم الوحدات الادارية.

— التوعية الحضارية عن طريق أجهزة ووسائل الإعلام.

– وضع إطار عام للعمل تتكامل فيه الدور المتخصص للمهنيين سواء على مستوى المصمم أو المقاول ، بحيث يتم تنظيم المهنة بهدف الوصول إلى أقصى كفاءة بصرية ممكنة والحد من عمليات التلوث البصرى الناتجة من مشاركة غير المتخصصين فى هذا المجال.

ء – التشريعات فى إطار خطة التنمية السياحية، مدخل لتكامل المنتج المعمارى السياحى تطبيقاً على الغردقة.

قدم هذا البحث [ء] دراسة بحثية لإستجلاء موقف التشريعات من تكامل المنتج المعمارى السياحى كأحد الركائز الرئيسية لتحقيق التنمية السياحية فى جمهورية مصر العربية فى ضوء ما تمثله الجوانب الاساسية المختلفة وإحتياجات الأطراف المعنية بالمكان لتحقيق التكامل والهدف المنشود مع إستعراض للآتى:

– التشريعات والقوانين الحاكمة لمشروعات التنمية السياحية فى جمهورية مصر العربية، ودور هذه التشريعات لتكامل المنتج المعمارى فى إطار إحتياجات الأطراف من جهة، والجوانب الأساسية و خاصة الجانب البيئى من الجهة الأخرى ، ودراسة ميدانية على عدد من القرى السياحية الشاطئية بمنطقة الغردقة لإستكشاف الواقع التشريعى فى جانبه التطبيقى لتكامل المنتج.

وإنتهت هذه الدراسة إلى عدد من التوصيات لتحسين الدور التشريعى لتكامل المنتج المعمارى السياحى فى مصر وبالأخص بمنطقة الغردقة، ومن أهمها:

– إحكام صياغة التشريعات السياحية بحيث لا تسمح بالتفسيرات والإجتهاادات الشخصية.
– التحديد الإجرائى والدقيق للحالات التى يسمح فيها بالإستثناء من تطبيق النصوص التشريعية فى المجال السياحى بحيث لا تترك مجالاً للتحايل.
– إعادة النظر فى الجزاءات التى تضمنتها التشريعات السياحية.
– إستخدام المزيد من الحوافز الإيجابية لتشجيع الأفراد على الإلتزام بنصوص التشريعات السياحية.

– مراعاة التشريعات السياحية من حيث ما للمنتج المعمارى السياحى من حقوق مشروعة فى التوسع المستقبلى أو زيادة الخدمات.

– النص على تقديم المنتج مع مستندات الترخيص للخطط التوسعية المستقبلية، ومطابقة ذلك مع متطلبات التشريعات، بما يمنع التوسع العشوائى والمخالفات القائمة، وصولاً بالتوصيات إلى إزالة ما تم إكتشافه من أمور تضعف الفاعلية السياحية.

هـ - التشريعات المنظمة للعمارة فى مصر.

قدم احمد خالد علام عام ١٩٩٢ [٥] دراسة تناولت بعض المشاكل التى تتعلق بالقوانين المنظمة للعمارة فى مصر حيث يوجد كم كبير منها صدر بصورة عاجلة وتراكت لدرجة أن رجل القضاء يصعب عليه ملاحظتها حيث لا يوجد قانون الا وله أكثر من تابع، ومن أمثلة ذلك قانون تنظيم المبانى ولواحقه وتوابعه، ورجاء فى أن يوفق أسانذة الإدارة والقانون والمهندسين وذوى التخصص والخبرة للوصول إلى حل جذرى.

و - بصمات التشريعات العمرانية على ملامح القاهرة الكبرى.

قدم محمد إبراهيم قشوة عام ١٩٩٤ [٦] دراسة للوقوف على المشروعات العمرانية التى أدت إلى تحولات حضارية، وما أتمدت عليه من تشريعات عمرانية مع تحليل لبيان مدى فاعليتها.

وقد شملت التشريعات العمرانية على ملامح القاهرة الكبرى "مدينة القاهرة ومدينة الجيزة وشبرا الخيمة" وبعض مراكز وقرى من محافظتى الجيزة والقليوبية والتى تعتبر حدود الأقليم التخطيطى للقاهرة الكبرى مع تناول لقوانين التخطيط العمرانى وتنظيم المبانى والطرق والبيادين العامة، والمرافق العامة، والإسكان، والمحلات الصناعية والتجارية والمحلات العامة، وحماية البيئة، والقوانين ذات الصلة بتشريعات العمران، وتم التوصل إلى عدة توصيات أهمها وضع قانون عمرانى خاص ومستقل لكل إقليم حضرى مثل إقليم القاهرة الكبرى وإقليم الاسكندرية الكبرى شاملا المناطق الصناعية، وتقسيم الأحياء حسب خصائصها، ووضع القواعد والإشترطات الخاصة بتنظيم المبانى لكل نوع من أنواعها، بما يحقق طابعا خاصا ومميزا لذلك الحى أو المنطقة.

٢-٣ مخالفات أعمال البناء :

أ - التشريعات المنظمة للعمارة فى مصر ، تقويم الوضع الراهن ورفع الفعالية.

قدم هذا البحث [١] دراسة ميدانية لمدينة بنها وسوهاج وأسوان لمخالفات أعمال البناء فى المدن الثلاث تركزت حول عدم الإلتزام بالحصول على تراخيص البناء فى التشطيبات الخارجية، وتغافل بعض الجهات الحكومية فى الحصول على تراخيص البناء الخاصة بإنشاءاتها وحتى فى حالة صدورها لا تلتزم بما ورد بها مع صعوبة الحصول على تراخيص البناء وتعدد المستندات والجهات المطلوبة موافقاتها، علاوة على إرتفاع التكلفة، كما تبين إرتفاع مخالفات البناء وعدم الإلتزام بخطوط التنظيم، والتقسيم، وأبعاد الأفنية والإرتفاعات، والإشترطات البنائية والمواصفات الفنية بصفة عامة، مع إقتراح لبعض الحلول والتوصيات أهمها :

— عدم التصالح مع المخالفين.

– نقل تبعية وحدات شرطة المرافق إلى رؤساء الوحدات المحلية لضمان سرعة إستجابتها لإزالة المخالفات.

– رفع الوعي العام للقيادات المحلية لتنفيذ تشريعات التخطيط العمرانى وتنظيم البناء.

ب – تقييم التشريعات فى مجال العمران .

قدم الباحث سيف الدين احمد فرج عام ١٩٩٢ [٢] دراسة تناولت المخالفات التى شملت خطوط التنظيم، والبناء على الأرض غير المقسمة والبناء بدون ترخيص داخل كردون المدينة وخارجها، التى لا يحق استخراج ترخيص للبناء عليها والإشتراطات البنائية فى الخروج على القانون وإنتهت إلى مقترحات أهمها:

– إعادة الدراسة للتشريعات الحالية لسد ما بها من ثغرات وتوحيدها.

– تسهيل إستخراج رخصة المبانى وإختصار الإجراءات وتخفيض الرسوم والضرائب والتأمينات والمصروفات بما يتوافق مع المستويات الإسكانية.

– تزويد السلطة التنفيذية بالإمكانات اللازمة.

– إعداد الكوادر الفنية ورفع كفاءتها.

– رفع الوعي والضمير الإجتماعى.

مع توصيات لمجالات اخرى للبحث والدراسة منها "التشريعات العمرانية بين النظرية والتطبيق".

ج – التلوث البصرى والتشريع العمرانى فى مصر،دراسة وتوثيق للعلاقة التبادلية .

قدم هذا البحث [٣] دراسة تناولت مخالفة القوانين التخطيطية والإشتراطات العامة للبناء والقواعد العامة لإستعمالات الأراضى والإهمال فى تطبيق العقوبات الرادعة على كل من يتسبب فى الضرر العام بالموروث الحضارى للمنطقة .

وقد ترتب على ذلك الإضافات المختلفة التى يضيفها الملاك على الواجهات الخارجية، مثل الإضافات الخاصة بتقيل الشرفات الخارجية أو تغيير ألوانها دون مراعاة للألوان ومواد البناء الأساسية للواجهات، أو زيادة أدوار كاملة لتلك المبانى دون مراعاة لطرز البناء الخاص بالمبنى الأسمى، أو تغيير بعض التفاصيل الأساسية التى تميز هذه المبانى، خاصة على مستوى الدور الأرضى وتغيير المداخل أو العقود أو ممرات الحركة، وإنتهت إلى مقترحات وتوصيات أهمها :

– تطوير التعليم المعمارى والعمرانى لتصبح المناهج أكثر إلتحاما وتفاعلا بالواقع المحلى.

– التشجيع على تصميم المبانى العامة عن طريق مسابقات مفتوحة للإبداع وإيجاد طابع محلى جديد.

— ضرورة وجود تنسيق كامل بين صانعي القرار على المستويات المختلفة " القانون، اللائحة، القرار الوزاري، الأمر الإداري " وذلك من خلال إستقرار تشريعي وتحديد جيد لطبيعة المسئوليات والأدوار، تفاديا للإزدواجية على مستوى المنطقة الواحدة .

ع — التشريعات المنظمة للعمارة في مصر .

قدم احمد خالد علام عام ١٩٩٢ [٥] دراسة أرجع فيها مخالفات تنظيم أعمال البناء وإشتراطاتها إلى كل من الدولة والشعب على حد سواء في صور التسبب والإهمال وسوء التطبيق، والتعقيدات والتلاعب والتراخي في تنفيذ أحكام الإزالة .

كما أرجع اسباب الحكم بالبراءة في كثير من المخالفات إلى عدم الدقة في تحرير المحاضر وإهتزاز أقوال المهندسين وردود الأحياء غير الواضحة على إستفسارات المحاكم .

هـ — بصمات التشريعات العمرانية على ملامح القاهرة الكبرى .

قدم محمد ابراهيم قشوة عام ١٩٩٤ [٦] دراسة ميدانية لمنطقة سكنية بالحي السابع بمدينة نصر، ورصد مخالفاتها من تغيير إستعمال إلى تجاوز إرتفاعات، وردود، وبروز، وتجزئة الأراضي، ونتائج إرتفاع نسب المخالفات رغم حداثة نشأة البناء مع توصيات بوضع :

— سلطة تنفيذية موحدة للأقليم مع عدم تعدد التبعيات الإدارية داخل الإقليم الواحد.

— إشتراطات ومعايير لتخطيط الطرق والشوارع والبيادين العامة وحركة النقل والمرور بها.

— تشريعات تكفل حماية البيئة والإهتمام بالمناطق الخضراء والأرض الزراعية من إعتداء العمران عليها مع إعادة تخطيط المناطق العشوائية .

و — قانون تنظيم المباني والقوانين المكملة له .

قدم محمد حسن درة عام ١٩٩٢ [٧] دراسة عن ضم القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المكمل

لقانون تنظيم المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لثلاث مواد عامة " المادة ١٦ ، والمادة ٢٢ ،

والمادة ٢٢ مكرر" لو تم تطبيقها بمعرفة مهندس التنظيم، لما حدث كل هذه المخالفات حيث

تبين أن ظاهرة الإعتداء على القوانين المنظمة للبناء هو الذي ساعد على نموها وإستفحالها

من جميع الأطراف إبتداء من خروجها من مجلس الشعب.. حتى مهندس الحى، مرورا

بالملاك والمقاولين، وبعض المهندسين الإستشاريين، ومهندس التنفيذ، ورجال الإدارة على

إختلاف درجاتهم، وخاصة رؤساء الأحياء ومهندسى التنظيم، لمسئوليتهم الكاملة والمباشرة

عن الإعتداء على القانون وإنتهاكه بإقامة مبان مخالفة لنصوص القانون.

وأوصى بإنشاء جهاز للرقابة والمتابعة كحلقة مكملة للقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ على أن

يكون لهذا الجهاز سلطة الإزالة وتنفيذها، عن طريق الشركات المختصة، دون الرجوع إلى

أجهزة الإدارة المحلية لعدم عرقلة عمليات إزالة المخالفات وتعدد جهات الإختصاص .

الباب الثالث

توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد

تشريعيا وهندسيا

٣-١ مقدمة :

لاشك في أن تشريعات البناء والتشييد هي في الواقع مضمونا هندسيا في إطار قانوني ملزم، وأى خلل في إحداها لابد أن يصيب الآخر، وهو ما ينعكس سلبا على الإعمار والعمران بصفة عامة، وصناعة البناء والتشييد بصفة خاصة.

يتمثل هذا في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فلم يكن شاملا بل يرتبط بقوانين سابقة ولاحقة - أكثر من أن تحصر - نتيجة لمتطلبات ومتغيرات سياسية واقتصادية وإجتماعية أضيف إليها ظاهرة إنهيار المباني والضحايا، مما دفع إلى المزيد من التشريعات والقوانين والقرارات والأوامر العسكرية، بين تعديل وإستبدال وإضافة وإلغاء في مواد القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتوابعه، كم قانونى هائل فتح أبواب التحايل والإلتفاف والتلاعب بين التفسيرات والغموض والتضارب والمصالحات والمهادنات والمحاكم وما إلى ذلك، حتى تداعى القانون أمام المخالفات والتعديات والعشوائيات فضاعت هيئته وفقد إحترامه بإختراقه وفي الواقع تم إحالته الى المعاش.

ومن ثم كان التناول لهذا الباب في توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد بمدخله القانوني والهندسي، والتطور التاريخي لتشريعات البناء، والقوانين ذات العلاقة، وقرارات رئيس مجلس الوزراء، وأوامر نائب الحاكم العسكري العام، للوقوف على مدى العلاقة بين القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وبين القوانين المرتبطة به، وفي نفس الوقت علاقة هذه القوانين بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ووجوب العمل بمقتضاها وهي من الكثرة التي يتعذر الإلمام بها، بل أن العديد منها بتشعباتها المختلفة يكاد يكون خافيا على المختصين والعاملين بها والمشرفين عليها دون أن يبعضهم ذلك عن المساءلات والعقوبات المقررة وتعدد هذه القوانين ومخالفاتها، والتي تتراوح بين الغرامة أو السجن أو كليهما معا، وتصل بالأوامر العسكرية إلى الأشغال الشاقة المؤبدة والإعدام.

٣-٢ مدخل قانوني:

من المسلمات أن القانون ضرورة تفرضها الحياة الاجتماعية في مجموعة قواعد تحكم سلوك الأفراد في المجتمع، وتتكفل السلطة العامة ضمان إحترامها بتوقيع الجزاء على من يخالفها ضمانا لتنظيم السلوك الخارجى للإنسان، وتنظيم العلاقات بين الناس، والحد من نشوء

المنازعات بينهم، والعمل على فضها، وإزالة لأسبابها، وتطهير المجتمع من السلبيات التي تقف في سبيل نهضته وتقدمه، والإرتباط بالعقيدة السياسية التي إرتضاها أفراد المجتمع، والحفاظ على النظام وكفالة الأمن والإستقرار وهو ما يعتبر الأساس والسبب في وجود القانون نفسه والتوفيق بين المصالح المتعارضة، وترتيب هذه المصالح، وتحديد ما يعتبر منها جدير بالرعاية، وما لا يعتبر غير ذلك، حماية للضعفاء.

كل ذلك في ظل قاعدة إجتماعية تتصل بأسس الحياة الدستورية بخضوع المجتمع، بكافة هيئاته حكما ومحكومين للنظام السائد في المجتمع، يؤكد ما تحرص عليه الدساتير الديموقراطية على النص عليها في صلبها... وهو ما أقره الدستور المصري الصادر عام ١٩٧١ بأن "سيادة القانون أساس الحكم في الدولة" وتخضع الدولة للقانون، وإستقلال القضاء وحصانته ضمانان أساسيان لحماية الحقوق والحريات، والقانون في أداء رسالته إنما يورد على حريات الأفراد قيودا يجب عليهم الإلتزام بها، وإلا تعرضوا للجزاء الذي تقضى به تلك القيود التي ترد على حرية فرد تظهر بالنسبة لآخرين في صورة مزايا يستأثرون بها، ومن ثم فإن القانون والحياة وجهان لشيء واحد، وعلاقة مشتركة في كافة المجالات والأنشطة إنتاجا وخدمات.

وكما تخضع المجتمعات لسنن التطور.. فالقوانين تخضع أيضا لها، فتتطور وتتعدل بصفة دائمة لتواكب الظروف والمتغيرات، وعلى ذلك يأتي على القانون زمن يصبح فيه غير ملائم لحاجات المجتمع ومتغيراته، مما يدفع إلى إعادة النظر كليا أو جزئيا بالإلغاء أو التعديل أو الاستبدال وغيرها.

وكلما توافرت عناصر الشمول والمصلحة العامة والقدرات الفقهية والعلمية والبحثية، والإحاطة الكلية بالحقائق والمعلومات والبيانات وطبيعة المجتمع وظروفه وعاداته وتقاليده وثقافته وأحواله الإجتماعية والإقتصادية والسياسية والعلاقات الإقليمية والدولية، والأبعاد المستقبلية بتطلعاتها، كانت التشريعات والقوانين محققة للإستقرار والأمن والأمان والتنمية، ودعائم للرقى الحضارى [٨].

٣-٣ مدخل هندسى.

إن الهندسة هي محصلة بين العلم والتكنولوجيا، وهي التي تنظم علاقاتهما، وتجسد المخترعات والتصميمات التي تنتجها على أوسع نطاق، وهي في النهاية التطبيق العلمى لمنافع مادية فى خدمة الإنسان وفى متناول يده.

وفى المجال الهندسى نجد أن صناعة البناء والتشييد أخذت مكانتها الفريدة فى كل أقطار العالم، لإرتباطها بكافة القطاعات الإقتصادية والإجتماعية والخدمية دون إستثناء، وهذا ما يتبين فى خطط التنمية حيث بلغ متوسط إجمالى مكون التشييد ما يقرب من ٤٧% من إجمالى الإستثمار العام للدولة [٩].

ومن هنا يمكن تقدير مدى المسؤوليات التي تقع على عاتق المهندسين والمشرفين والمنفذين والقائمين بأعمال البناء والتشييد وهو ما يتطلب الإحاطة الشاملة لكل من الجوانب الهندسية بتكنولوجياتها المتطورة وما يحيط بها والتشريعات المنظمة لها على حد سواء.

ومن المدخل القانوني إلى المدخل الهندسي يتناول هذا الباب القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، والقوانين ذات العلاقة في تلامز لا يفصل بين الهندسة والقانون يتأثر ويؤثر كل منهما بالآخر .

٣-٤ التطور التاريخي لتشريعات البناء والتشييد في مصر:

ترجع التشريعات الخاصة بالبناء والتشييد في مصر إلى العصر الحديث عام ١٨٨١ بصدور الأمر العالي لأول تشريع نظم العمران في مصر، وأستبدل بالأمر العالي عام ١٨٨٩ بشأن لائحة التنظيم، وإتجهت القوانين من خديوية إلى سلطانية، وملكية، مارة بإحتلال بريطاني، وحكم عثمانى إلى أن صدر أول قانون لتنظيم المباني رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠، وعدل بالقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨.

وقامت ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ بمتغيراتها وحروب قبلها..حرب ١٩٤٨، وأثنائها ١٩٥٦، ١٩٦٧ والإستنزاف، وإنعكس كل ذلك على تشريعاتها، وما يخصنا منها في هذا البحث توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد، وما أستهدفته الثورة من مكاسب للطبقة العاملة، ومحدودي الدخل، تمثلت في قوانين وقرارات الإسكان الشعبي، وتعاونيات الإسكان، وتخفيض الإيجارات وربطها، والتوسع في نزع الملكية للمنفعة العامة، والتأميم، والحراسات وغيرها.

وفي إطار توجيه وتنظيم أعمال البناء والصيانة والترميم والهدم منذ عام ١٩٥٢ حتى الآن صدرت القوانين رقم ٣١٠ لسنة ١٩٥٢، ٦٠٥ لسنة ١٩٥٣، ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤، ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦، ١٧٨ لسنة ١٩٦١، ٤٥ لسنة ١٩٦٢، ٦ لسنة ١٩٦٤، ١ لسنة ١٩٦٦، ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢٠ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تتابعا بالأوامر العسكرية رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بحظر تبوير وتجريف الأراضي الزراعية وإقامة مبان أو منشآت عليها، ورقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء، ورقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بتجريم هدم القصور والفيلات وحظر تعليية المباني دون ترخيص ومحاسبة المخالفين لشروط البناء.

كل ذلك في تداخل بين تعديلات وتعديل للتعديلات وإستبدالات، وإضافات، وإلغاءات، وإعفاءات، وأحكام قضائية، وأحكام دستورية، وقرارات، ومذكرات تفسيرية، ولوائح تنفيذية معدلة ومتغيرة على نفس المنوال غير المستقر، والمتشدد في العقوبات، إلا أن المرتكز الأساسي لتوجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد هو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والأوامر العسكرية الطارئة والقوانين المرتبطة به، في مراحل

عبرت بإقتصاد موجه إلى الانفتاح، فالإقتصاد الحر والدخول فى الخصخصة، وإعطاء الدور الرئيسى للقطاع الخاص فى الوقت الحاضر فى ظل نظام العولمة، والتكتلات الإقتصادية والإتحادات الجمركية، والأسواق المشتركة، والنزاهة مصر بإتفاقيات الجات، ومتغيرات السوق المفتوح وغيرها.. إلا أن مسار هذا القانون وملاحقه أوجد ثغرات لا حصر لها، لإرتباطه بقوانين تأجير وبيع الأماكن، والعلاقة بين المالك والمستأجر، وإتحاد الملاك، والتخطيط العمرانى، والإسكان التعاونى، والإدارة المحلية، ونقابة المهندسين، والإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء، ومركز بحوث الاسكان والبناء، وجهاز التفيتش الفنى للبناء والتشييد، والطيران المدنى، والزراعة، والآثار، والأوقاف وغيرها.

إن العلاقة بين هذه القوانين، وقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد متلازمة ودائمة، ولكن الزيادة السكانية عقدت الأمور فى تداخلها فى مجالات البناء والتشييد، وأدت إلى خلل إتسعت معه شروخ هذه التشريعات.. وأدت بدورها إلى ظاهرة إنهاء المباني، مما دفع إلى معالجة لردود أفعال كان منها القوانين المعدلة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، والأوامر العسكرية المتتابعة بعقوبات صارمة تدرجت إلى حد الإعدام.

ومن هنا كان لابد من دراسات وبحوث فى كافة مجالات البناء والتشييد، وما يرتبط بها..تشخيصا لعناصر الخلل، وإعادة لسمعة مصر الإنشائية والمعمارية والتشييدية.

هكذا كان التطور التاريخى لتشريعات وقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد طوال اكثر من مائة عام فى ظروف وأحداث ومتغيرات سياسية وإقتصادية وإجتماعية وثقافية.. محلية وإقليمية ودولية إنعكست فى هذه الغابة من التشريعات والقوانين، التى يتوه من يعينهم القانون بين النصوص والمواد وال فقرات، والمذكرات، والأحكام والقضايا، فمسخ الأصل القانونى بين هذا وذلك مما دفع إلى وقفة بحثية، ودراسة تحليلية لمراجعة هذه التشريعات..إعادة لمسارها الصحيح الذى يعيد المكان والمكانة الدائمة للبناء والعمران فى مصر إلى سجل الحضارات التى تميزت بها الحضارة المصرية فى خلودها عبر الأزمان والعصور.

٣-٥ تشريعات وقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد والقوانين ذات العلاقة:

٣-٥-١ توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين واللوائح التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

تتاول القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فى أربعة أبواب إستثمارات أعمال البناء وتنظيم المباني، والعقوبات، والأحكام العامة والختامية، بين إستبدال وتعديل وإضافة وإلغاء بموجب قوانين لاحقة ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢٠ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، والأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢، والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، وتوابعه.

أما القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ فصدر لصندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي، وكان هذا إستمكالا لقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ بتنظيم جهاز التفقيش الفني على أعمال البناء، وأعطى للعاملين به، الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائي، ولهم حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات، وتحديد المسؤولين عنها، وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق، ووزير الإدارة المحلية، والمحافظ المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها، وتم ذلك بناء على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس التصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية، وعلى قانون نظام الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، بشأن التخطيط العمرانى، وألغى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى المادة ٣٥ منه القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني، والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى تنظيم وتوجيه أعمال البناء، أما لائحة القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى صدرت بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ فقد ألغيت بجميع القرارات المعدلة له، وذلك بصدور اللائحة التنفيذية بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وتشرح اللائحة التنفيذية فى الفصل الأول الأحكام العامة التى تنص على أن إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو التوسعات أو التعلية أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها تكون وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذه اللائحة، موضحة فى ذلك المصطلحات المستعملة، تطبيقا لهذه الأحكام وتشمل الطريق العام، والطريق الخاص، وحد الطريق، وخط التنظيم، ومحور الطريق، وخط البناء، والغرفة المعدة للسكنى، ومرفق البناء، والفناء (الفناء الخارجى، والفناء الداخلى والفناء المشترك) والحائط البنائى، والشرفة، وأصول الرسومات، والإرتداد أو الداخلة "منور الجيب" والكورنيش، والسلّم الرئيسى، والسلّم الثانوى، والسلّم الخارجى المكشوف، والتشطيبات الخارجية، ثم ينتقل الفصل الثانى إلى الإشتراطات البنائية العامة، والفصل الثالث فى أحكام الإضاءة والتهوية وإشتراطات الأفنية.

والفصل الرابع لمواصفات إنشاء السلالم الرئيسية والثانوية، وخصص الفصل الخامس للإرتفاعات القصوى للأبنية، والفصل السادس للبروزات المصرح بها فى واجهات المباني، والفصل السابع فى طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها، وإجراءات الجهة الإدارية حيالها، وحدد الفصل الثامن واجبات المرخص له، والفصل التاسع لمتابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية، وأحتوى الفصل العاشر على سلطات المحليات، وجاء

الفصل الحادى عشر بإشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وخصص الفصل الثانى عشر لتنفيذ الأعمال الصحية، وأن يتم التنفيذ وفقا للكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢، وشمل كل ذلك الطلبات والتعهدات والإقرارات والنماذج والرسومات وإستكمالاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية، وصدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة، والقرار رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦ خاص بإرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الإسكندرية، والقرار رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦ بشأن إرتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الجيزة، والقرار رقم ٣٠٩ لسنة ١٩٩٦ بشأن حساب التكلفة المتوسطة للمتر المسطح للمباني المطلوب الترخيص بها، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بشأن حظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التى يحوزها الجهاز الإدارى للدولة، وفى مجال متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية فقد أسندت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مسئولية مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية فى المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحى، وإثبات خط سيره ونتيجة مروره، والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور، فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد، وما إتخذ فى شان كل منها ورأية فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وله فى ذلك:

— تحرير قرار إدارى بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال.

— تحرير محضر جنحة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة.

— تحرير محضر بإستئناف الأعمال فى حالة عدم إمتثال المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإدارى الصادر من الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم.

— التنبيه كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص.

— عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور، وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لإتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص.

— تضمين دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفيتش الفنى على أعمال البناء.

— متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة

بوقف الأعمال المخالفة، وفي حالة وجود أعمال بناء مخالفة تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالتالى:

— إعلان نوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة.

— إتخاذ كافة الوسائل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة، ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسبا للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات.

— إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثار فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة فى مذكرة توضح كافة ما أتخذ من إجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

— وضع توصيات جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء موضع التنفيذ، وتنفيذ ما يصدر عنه، أما العقوبات فنتنص موادها — مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر — يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وإلى جانب العقوبة التى نصت عليها المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو إستكمال بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار، ويعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك، ويعاقب فى ذلك المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال.

وإذا إقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية فالعقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه.

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا التى تلزم عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الإستكمال بوضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء يبين فيها رقم الترخيص وتاريخ صدوره، ونوع المبنى ومستوى البناء، وعدد الأدوار المرخص بإقامتها، وعدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص فيها للتأجير والمخصص للتملك، وإسم المالك وعنوانه، وإسم المهندس المشرف على التنفيذ، وإسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه، وإسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.

وتحدد مسئولية المالك والمقاول عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ، وعن هذه المخالفة يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين

وبالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات يحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند إليه التنفيذ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ حسب الأحوال وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة، وتكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنية ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ويعاقب بهذه العقوبات مع العزل من الوظيفة المسؤولين رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين والمفتشين إذا أهمل أى منهم إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع الجريمة المذكورة فضلا عن العقوبات المقررة يجب الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولأحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه بالإزالة أو التصحيح.

وفى غير حالات الإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل على مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتؤول هذه الحصيلة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه، أما الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض بالمخالفة للترخيص والإمتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لإحكامه والإمتناع عن تنفيذ إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وعدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات عند تحريرها على النموذج بما يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها، وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها، وبيانات أماكن إيواء السيارات، وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية، ورفض شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات وكذا عدم إبقاء اللافتة الخاصة بالأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات كل ذلك مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها

قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. وللمحكمة إخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقررة إزالتها، فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى، وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإستكمال إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بالمجلس المحلى بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد إنقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الإستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو إستكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتاعه، وتسرى هذه الأحكام من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى، وأجاز القانون لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى ومصصلحة إقتصادية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى الخاص بتنظيم المباني أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك دون المساس بحقوق الغير، وفى جميع الحالات يحظر الإعفاء من قيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، كما لا يجوز الإعفاء فى حالات فردية من قيود الإرتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح، وشكل لهذا الغرض لجنة إعفاءات من ممثل لوزارة الإسكان والتعمير، وممثل لوزارة السياحة، وممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكلاء وزارة على الأقل، وإثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط، وإثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكلية الهندسة بالجامعات المصرية، وثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الإستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على إقتراح مجلس نقابة المهندسين ولها أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المباني، كما أجاز القانون للمحافظ المختص متى اقتضت الظروف العمرانية وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظات أن يطلب من وزير الإسكان والمرافق إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض إشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية [١٠] .

٣-٥-٢ القوانين ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء:
٣-٥-٢-١ القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

فى إطار توجيه وتنظيم أعمال البناء تقرر تشكيل لجنة بموجب المادة ٢ من هذا القانون لوضع أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وأوجبت المادة ٤ "الوزارات والمصالح والهيئات والمؤسسات العامة والشركات التابعة لها والمجالس المحلية" تصميم وتنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء والتي تقوم أو تكلف أو تتعاقد على القيام بها وفقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة فى قرارات وزير الإسكان والمرافق وذلك وفقا للمادة ١ مع جواز إعفاء الجهات المذكورة من بعض الأسس والشروط التي تقررها اللجنة المشكلة لهذا الغرض والمبينة فى المادة ٢، كما أجازت المادة ٧ بقرار من وزير الإسكان والمرافق بعد اخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٤ باتباع أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة فى القرارات التي تصدر وفقا لأحكام المادة ١، وإذا وقعت مخالفة كما ورد بالمادة ٨ توقف الأعمال بالطريق الإدارى، ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يبلغ إلى المخالف إداريا مع تشكيل لجنة بقرار من وزير الإسكان والمرافق تختص بتقرير هدم أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة، وصدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بعد ١٢ عاما من صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ ليدعم تنظيم أعمال البناء على ضوء نصوص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى تقنين أشمل، وتحديد أدق وهو ما تضمنته المادة ٥ فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بمسئولية المهندس عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، والإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص باللائحة التنفيذية.

كما تضمنت المادة ٢٢ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عقوبات بالحبس والغرامة لكل من أقام أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى إستخدام مواد البناء أو إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنية ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة، وتكون العقوبة الأشغال

الشاقة المؤبدة أو المؤقتة، وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو إستعمل فى ذلك محرر مزوراً.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات إتحاد المقاولين – حسب الأحوال – وذلك لمدة لا تزيد عن سنتين، وفى حالة العودة يكون الشطب بصفة دائمة، كما أوجب الفصل الثانى عشر من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ فى المادة ٤٤ بأن يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقا للكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ [١١].

٣-٥-٢-٢ القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية.

صدر هذا القانون عام ١٩٧٤ قبل صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهو ما إنعكس على نصوص المواد الخاصة بتركيب المصاعد وإشترطات الأمان فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

وفى تناول لمواد القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ تنص المادة ٣ بعدم جواز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى، ووفقا للمواصفات والإشترطات الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، وما تضمنته المادة ٦ بعدم جواز إجراء أى تعديل فى المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، ومراعاة الشروط الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير مع إلزام ملاك المباني التى بها مصاعد إستيفاء الإشترطات اللازمة طبقا للمادة ١٧.

كما نصت المادة ١٨ بمعاقبة كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣، ٤، ٦ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الأخرى المنفذة لأحكامه.

وإرتباطا بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص المادة ١١ مكرر على تركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع إرتفاع المبنى، وعدد أدواره ووحداته، والغرض من إستعماله.

أما فى حالة تراخى المالك أو إمتناعه عن التركيب، فقد تضمنت المادة ١١ (مكرر ١) فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بالمخالفة للترخيص الصادر لإقامة البناء تولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا للقيام بتنفيذ ما إمتنع عنه أو تراخى فيه، وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات.

كما ألزمت المادة ١٢ (مكرر ١) بذكر المصعد عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وتحدد المادة ٢٢ (مكرر ٢) العقوبة بالحبس وبغرامة تعادل مثل

قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من إمتنع أو تراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب، ولا تدخل فى حساب الإرتفاع المقرر قانونا للمبنى إرتفاعات غرف آلات المصاعد بشرط ألا تزيد على خمسة أمتار، كما أشير إليها فى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى الفقرة رقم (٣) للمادة ٢٠ الخاصة بالإرتفاعات القصوى للأبنية [١٢].

٣-٥-٢-٣ القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى.

شمل قانون التخطيط العمرانى أربعة أبواب فى شأن تخطيط المدن والقرى، وتقسيم الأراضى، ووسط المدينة، والمناطق الصناعية، وتجديد الأحياء، ونزع ملكية العقارات، والأحكام العامة والعقوبات.

وتنظيما وتوجيها للعمران تعددت المواد فى أعمال البناء فى هذا القانون ومنها المادة ٨ بالسماح لما يكون قائما من حالات مخالفة للإستعمال الغالب للمنطقة بما يسمح بإبقائها وقت إعتد التخطيط التفصيلى ومنع التوسع أو الزيادة فى الإستعمال أو فى المباني المخالفة، وتحديد مدة توقف بعدها الإستعمالات المخالفة، وعدم الترخيص بإجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل فى المباني المخالفة للإشتراطات.

وتبين المادة ٩ شروط البناء الواجب توافرها، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كما جاء فى المادة ١٣ منه المعدلات التخطيطية والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها فى تقسيم الأراضى ومنها عدم شغل المباني مساحة تزيد على ٦٠% من مساحة القطعة التى تقام عليها، ويجوز أن تشغل المباني غير المقفلة كالشرفات والسلالم والمدخل مساحة إضافية لا تزيد على ١٠% من المساحة التى تشغلها المباني المقفلة على أنه يسوغ للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بالنسبة لأحياء معينة فى أن تتجاوز مساحة المباني المقفلة فيها نسبة ٦٠% وكذلك الإشتراطات الأخرى المتعلقة بالإرتدادات وإرتفاعات المباني وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات وعرض الواجهات وغير ذلك من الأوضاع التى تكفل طابعا معماريا مميزا لكل تقسيم.

وبالنسبة لشروط أعمال البناء أو الإنشاء فى المواقع الداخلة فى نطاق المدن والحيز العمرانى للقرى ألزمت المادة ٥٤ كافة الجهات القائمة على منح التراخيص بعدم إصدارها إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على الموقع.

وبالنسبة لحق الإزالة الفورية للأعمال المخالفة فقد نص عليها فى المادة ٦٠ وهى التى إذا ترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام.

أما التظلمات من قرارات توقف الأعمال المخالفة أو الإزالة فقد تناولتها المواد من ٦٢ - ٦٣

والخلاصة بأن ما يشير إليه قانون التخطيط العمرانى بين خطوط التنظيم، وقيود الارتفاع، ومأوى السيارات، وتغيير الإستعمالات، والمرافق العامة، والإشترطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة لها، وتوجيه وتحديد الإستعمالات، ومواقع الخدمات، وقواعد إعفاء بعض المناطق من الإشترطات البنائية أو إيقاف الترخيص مراعاة لإعادة التخطيط كلها ترتبط بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وهو ما تضمنته مواد ١٧، ١٧، ١٣، ٧، ٦، ٥، مكرر، ٢٣، ٣١، ٢٩، ٢٧، ٢٤، والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

ومع أن التخطيط العمرانى لم يذكر صراحة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إلا فى المادة ٣١ وما تناولته المواد الأخرى بمسميات.. الجهة المختصة بشئون التنظيم، خط التنظيم، حد الطريق، إعادة التخطيط، ويرجع ذلك إلى صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل صدور قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بسنة أعوام [١٣].

٣-٥-٢-٤ قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. فى تقرير المنفعة العامة بالبواب الأول من هذا القانون نصت المادة ١ بأن تجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض وفقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠. وخلاصة القول بأن ما يربط هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء هى المادة ١٣ وقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ حيث تشير المادة ١٣ إلى وجوب إعتداد خطوط التنظيم للشوارع، وحظر إجراء أعمال البناء أو التعليق فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، وفى حالة صدور قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد [١٤].

٣-٥-٢-٥ القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار. عرفت المادة الأولى فى الباب الأول من هذا القانون فى أحكامه العامة بأن الأثر هو كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته الفنون والعلوم والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة حتى ما قبل مائة عام متى كانت له قيمة أو أهمية أثرية أو تاريخية بإعتباره مظهرا من مظاهر الحضارات التى قامت على أرض مصر أو كانت لها صلة تاريخية بها.

وأجازت المادة ٢ بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة أن يعتبر أى عقار أو منقول ذا قيمة تاريخية أو علمية أو فنية أو أدبية أثرا متى كانت للدولة مصلحة قومية فى حفظه وصيانته، ويعد مالك الأثر مسئولا عن المحافظة عليه وعدم إحداث أى تغيير به.

وتعتبر أرضاً أثرية الأراضى المملوكة للدولة - المادة ٣ - والتي أعتبرت أثرية بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة على العمل بهذا القانون أو التى يصدر باعتبارها كذلك قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة، وجواز إخراج أية أرض من عداد الأراضى الأثرية أو أراضى المنافع العامة للآثار إذا ثبت لهيئة الآثار المصرية خلوها من الآثار، أو أصبحت خارج أراضى خط التجميل المعتمد للأثر وذلك بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة، وحددت المادة ٥ هيئة الآثار المصرية هى المختصة بالإشراف على جميع ما يتعلق بشئون الآثار والمواقع والمناطق الأثرية والتاريخية ولو عثر عليها بطريق المصادفة.

وفيما يترتب على تسجيل الأثر العقارى وإعلان المالك فى المادة ١٣ لا يجوز هدم العقار كله أو بعضه أو إخراج جزء منه من جمهورية مصر العربية، كما نصت على عدم جواز تجديد العقار أو تغيير معالمه على أى وجه إلا بترخيص من رئيس الهيئة بعد موافقة اللجنة الدائمة المختصة ويكون إجراء الأعمال التى رخص بها تحت الإشراف المباشر لمندوب الهيئة، وقد أجازت المادة ١٧ مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى هذا القانون أو غيره من القوانين لرئيس مجلس إدارة هيئة الآثار المصرية بناء على قرار من اللجنة الدائمة للآثار، ودون حاجة إلى الإلتجاء إلى القضاء أن يقرر إزالة أى تعد على موقع أثرى، أو عقار أثرى بالطريق الإدارى، وقيام شرطة الآثار المختصة بتنفيذ قرار الإزالة، وإلزام المخالف بإعادة الوضع إلى ما كان عليه، وإلا جاز للهيئة أن تقوم بتنفيذ ذلك على نفقته.

ونصت المادة ٢٠ بعدم جواز منح رخص للبناء فى الموقع أو الأراضى الأثرية، وحظرت على الغير إقامة منشآت أو مدافن أو شق قنوات أو إعداد طرق أو الزراعة فيها أو فى المنافع العامة للآثار أو الأراضى الداخلة ضمن خطوط التجميل المعتمدة ويتعين كما جاء فى المادة ٢١ مراعاة مواقع الآثار والأراضى الأثرية والمباني ذات الأهمية التاريخية عند تغيير تخطيط المدن والأحياء والقرى التى توجد بها، مع عدم جواز تنفيذ التخطيط المستحدث أو التوسع أو التعديل فى المناطق الأثرية والتاريخية، وفى زمامها إلا بعد موافقة هيئة الآثار كتابة على ذلك مع مراعاة حقوق الإرتفاق التى ترتبها الهيئة.

وللجهة المختصة بعد أخذ موافقة الهيئة كما نصت المادة ٢٢ الترخيص بالبناء فى الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية داخل المناطق المأهولة.

وبالنسبة للعقوبات المقررة فقد تضمنت المادة ٤٢ على المعاقبة بالسجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على سبع سنوات وبغرامة لا تقل عن ثلاثة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من هدم أو أثلف عمدا أثرا أو مبنى تاريخيا أو شوهه أو غير معالمه أو فصل جزءا منه أو إشترك فى ذلك، أما المادة ٤٣ فقد نصت على المعاقبة بالحبس مدة لا تقل عن

سنة ولا تزيد على سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من حول المباني الأثرية أو الأراضى الأثرية أو جزءا منها إلى مسكن أو مخزن أو مصنع.

تلك هى الملامح العامة فى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار فى إتجاه ما يرتبط من مواد تتصل بحماية الآثار فى نص المادة ١٦ مكرر بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والتي تنص على إزالة التعديت بالطريق الإدارى على الأراضى التي أعتبرت أثرية طبقا لقانون حماية الآثار على أن يصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥،١٦ من هذا القانون [١٥].

٣-٥-٢-٦ القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بشأن الطيران المدنى.

تتاول الباب الثانى من هذا القانون المطارات ومنشآت الخدمات الملاحية وحدد الفصل الأول إنشاء المطارات وإدارتها وإستعمالها ونصت المادة ١٦ بعدم جواز إنشاء وإعداد المطارات، وأراضى النزول فى الجمهورية، أو تشغيلها أو إستثمارها إلا بترخيص مسبق من وزير الطيران المدنى، وشمل الفصل الثانى حقوق الإرتفاق الجوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها، وتشمل هذه الحقوق على الأخص ما جاء فى المادة ٢٢ بإزالة أو منع إقامة أية مبان أو إنشاءات أو إغراس أو أسلاك أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد إرتفاعها وذلك فى المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية، وتحدد المادة ٢٣ حدود حقوق الإرتفاق، وفى المنشآت فى المناطق الخاضعة للإرتفاق نصت المادة ٢٤ بعدم جواز تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاق الجوية أو إجراء أى تغيير فى طبيعة أو جهة إستعمال الأراضى الخاضعة للإرتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدنى وطبقا للشروط المقررة، وتنص المادة ٢٧ فى الباب الثالث من اللائحة التنفيذية لقانون الطيران المدنى بقرار رقم ١ / ط لسنة ١٩٨٩ بحظر إقامة أى بناء أو تعليية أى مبنى فى المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاق الجوية، والمحددة وفقا لحكم المادة ٢٦ إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى، وتشترط المادة ٢٨ الحصول على الترخيص بإرفاق خريطة مساحية بمقياس الرسم الذى تحدده الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى معتمدا من الجهة المختصة وفقا لقانون الإدارة المحلية، ومبيناً عليها موقع البناء المطلوب تشييده أو تعلييته مع شهادة معتمدة من الجهة المختصة تحدد منسوب الأرض المزعم إقامة البناء عليها، وتعرض طلبات الحصول على الترخيص مشفوعة بتقرير فى شأنها من الجهة المختصة بالهيئة كما نصت بذلك المادة ٢٩، وأن يصدر رئيس الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى التراخيص اللازمة وهو ما نصت

عليه المادة ٣٠، وإرتباطا بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء نصت المادة ١٦ مكرر على أن تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، كما نصت المادة ١٧ (مكرر ١) على بطلان كل تصرف لأية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانونا [١٦].

٣-٥-٢-٧ القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ فى شأن الأراضى الزراعية.

صدر القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ليعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بشأن عدم المساس بالرقعة الزراعية والحفاظ على خصوبتها متضمنا المادة ١٥٢ ذات نص المادة الثانية من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ التى تناولت ذات الحظر الخاص بعدم إقامة مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية وأن عدل فى بعض نصوصه، وخاصة بالنسبة للحيز العمرانى للقرى حيث ينص على أن يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة، بالإتفاق مع وزير التعمير وتعميم المشروعات ذات النفع العام التى تقام على الأراضى الزراعية بدلا من قصرها على أغراض الزراعة أو الرى أو النقل بموافقة وزير الزراعة وأعطى سلطة تحديد الأراضى الزراعية التى تقام عليها المشروعات التى تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى لوزير الزراعة بدلا من مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير الزراعة كما كانت فى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.

وتنفيذا لهذا التعديل صدر قرار وزير الزراعة رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٤ فى شأن شروط وإجراءات منح تراخيص البناء فى الأراضى الزراعية مصدراً لقرارات معدلة حتى تتماشى مع التطبيق لأحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى .

ونظرا لخلو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من نص خاص بتبوير وتجريف الأراضى الزراعية لإقامة مبان أو منشآت عليها فقد عولجت بصدور أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بحظر تبوير وتجريف الأراضى الزراعية وإقامة مبان أو منشآت عليها [١٧].

٣-٥-٢-٨ القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية.

صدر القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية محددًا إدارة وإستغلال والتصرف فى الأراضى الصحراوية وإجراءاتها المبينة فى المادة ٢ بالمناطق الإستراتيجية ذات الأهمية العسكرىة والصادر بها قرار من وزير الدفاع وفيما عدا هذه الأراضى يتم إصدار قرار من الوزير المختص بإستصلاح الأراضى بالمناطق الداخلة فى خطة ومشروعات إستصلاح الأراضى.

أما الأراضي غير الواقعة في المناطق العسكرية أو في مواقع الإستصلاح، يتم استغلالها بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتنسيق مع وزارة الدفاع.

وقد تضمنت المادة ١٠ من هذا القانون حظر على أى شخص طبيعى أو معنوى أن يحوز أو يضع اليد أو يتعدى على أى جزء من الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون، وفيما عدا ما تقوم به القوات المسلحة تنفيذا لخطة الدفاع عن الدولة يحظر إجراء أية أعمال أو إقامة أية منشآت إلا بإذن الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية، وقد إرتبط هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فيما تضمنته المادة ٧ بوقف الترخيص بالمدن أو المناطق أو الشوارع الصادر بها قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص، وكل من وزيرى الإسكان والإدارة المحلية، تحقيقا لغرض قومى.

كما تضمنت المادة ١٣ بعدم جواز زيادة الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا، ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى، وتحقيقا لغرض قومى تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للإرتفاع [١٨].

٣-٥-٢-٩ قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير. ينظم هذا القرار كما جاء فى المادة ١ بحث وإقتراح ورسم وتنفيذ خطط وسياسات التخطيط العمرانى والإسكان والمرافق والتشييد والتعمير ومتابعتها فى القطاعين العام والخاص على السواء بما يتفق وأهداف خطة التنمية الإقتصادية والإجتماعية، وفى نطاق السياسة العامة للدولة، مع تنفيذ مشروعات التشييد اللازمة لتنمية الإقتصاد القومى كالمشآت المدنية، ومشروعات المرافق والمباني العامة والإسكان بمستوياته المختلفة، وما إلى ذلك من أعمال المقاولات سواء داخل أو خارج الجمهورية، ووضع أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وفقا لأحكام القانون، وعمل التصميمات اللازمة لمشروعات المباني العامة والإشراف على تنفيذها، ونصت المادة ٣ على أن تخضع مديريات الإسكان والتعمير بالمحافظات لإشراف وزارة الإسكان والتعمير من الناحية الفنية، وتخضع من الناحية الإدارية لإشراف المحافظين المختصين.

وإرتباطا بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بوزارة الإسكان يتضح فيما تتضمنه المادة ١ بحظر إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى وكانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسه الآف جنيه بإستثناء المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، ولا يتم ذلك إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها ، وتحديد إختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها ، بقرار

من وزير الإسكان والتعمير و ذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ، وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة ، وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

وكما تشير المادة ٤٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بأن يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقا للكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان برقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ ويرتبط ذلك بالأسس وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء .

أما بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير فى أعمال البناء أشارت المادة ٨ (الفقرتان الخامسة والسادسة) من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بمبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه ، ويصدر قرار من وزير الإقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز ٠.٥% (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الإقتصاد [١٩].

٣-٥-٢-١٠ قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ فى شأن الهيئة العامة لمركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمرانى .

يختص المركز بإجراء البحوث والدراسات الفنية من النواحي العلمية التطبيقية والتجريبية فى مجالات الإسكان والبناء والتخطيط العمرانى، بقصد النهوض بها، عن طريق تطويرها وإستنباط الجديد منها وتقديم المشورة لكافة قطاعات الدولة العامة والخاصة، وفيما يخص هذه الدراسة يقوم المركز طبقا لمنطوق القرار الموضح اعلاه.

أ - فى مجالات الإسكان:

١ - دراسة التصميمات المعمارية والإنشائية للمباني السكنية ،ومباني الخدمات والمباني العامة.

٢ - دراسة التكوين المعماري والإنشائي للمباني لوضع المقاييس والمعايير للعناصر المعمارية ، وتحديد الحد الأقصى للإجهادات المختلفة التى تسمح بها مواد البناء مع حسن إستخدامها ، لخفض تكاليف الإنشاء.

ب – فى مجال البناء:

١ – إجراء البحوث اللازمة لتحسين خواص مواد البناء وتلافى عيوبها رفعا لكفاءتها وضغطا لتكاليف الإنتاج ، وإتاحة لأكبر قدر للإستفادة منها.

٢ – دراسة أسس التصميم ، وشروط التنفيذ لمختلف أعمال البناء وإجراء التجارب العملية لتطويرها وتحسينها وزيادة كفاءتها.

من خلال ذلك يتبين العلاقة التلازمية بين مركز بحوث الإسكان والبناء وتوجيه وتنظيم أعمال البناء، وهو ما تشير إليه المادة ٤٤ بالفصل الثانى عشر من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بتنفيذ الأعمال الصحية وفقا للكوود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ [٢٠].

٣-٥-٢-١١ قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن إنشاء جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء.

تحدد المادة الأولى فى هذا القرار إختصاص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، ويتبع وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة، وتوضح المادة ٢ إختصاصات الجهاز المنوط به قانونا بالقيام بالتفتيش الفنى على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والتحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها وكافة الإشتراطات العامة أو الخاصة الواجب توافرها فى مختلف أنواع الأبنية، وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق فى المباني ، وتوفير أماكن لإيواء السيارات ، والتفتيش على تنفيذ جميع أعمال المباني والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها من الأعمال المرخص بها ، والتحقق من تنفيذها طبقا للتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية ، وله فى سبيل ذلك إتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل وإختبار المواد المستخدمة فى البناء.

كما يوصى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإتخاذ ما يراه الجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتي يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير مطابقة للمواصفات الفنية طبقا لما تقضى به التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة وإبلاغ الجهات الإدارية والقضائية المختصة لإتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانونا ضد المخالفين سواء مالك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القائم بالتنفيذ أو غيرهم من المسؤولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال ، ومتابعة ما يتخذ من إجراءات لتنفيذ توصياته بناء على ما تسفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التي يجريها فى حدود اختصاصه وإعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة للوزير المختص بالإسكان والمرافق ، ووزير الإدارة المحلية ، والمحافظ المختص للنظر فى إتخاذ ما يراه كل منهم لازما فى شأن المخالفات التي تكشف عنها تلك التقارير .

هذا وقد نصت المادة ٤ للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائي ، ولهم حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسؤولين عنها ، وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص بأية عقوبات فى سبيل تنفيذها .

وقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ تأكيدا لما نصت عليه المادة ١٣ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على إنشاء جهاز يسمى التفتيش الفنى على أعمال البناء وان يصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها،وقد أضيفت تلك المادة بموجب القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ثم صدر القرار الجمهورى رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ تنفيذا لذلك وفترة غياب زادت على ١٧ عاما [٢١].

٣-٥-٢-١٢ القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤ بإنشاء نقابة المهندسين .

إن علاقة المهندس وطبيعة الأعمال الهندسية فى كافة مجالاتها وتخصصاتها هى علاقة أساسية فى إرتباط متلازم بإعتبار النقابة كما ينص قانونها الهيئة الممثلة للمهندسين ، وهى الهيئة الاستشارية للدولة فى مجال تخصصها والمنوط بها مسئولية تطبيق الأسس الكفيلة بتنظيم ممارسة المهنة وتنظيم الإشراف على المكاتب الهندسية الإستشارية ، والخبراء أمام المحاكم فى المسائل الهندسية والأتعاب وغيرها .

وفى إطار ذلك تضمنت المادة ٧ فى الباب الثانى بعدم الجواز لوزارات الدولة ومصالحها والهيئات والمؤسسات العامة والشركات والأفراد أن تعين فى وظائف المهندسين أو أن تعهد بالأعمال الهندسية إلا إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فى جدول النقابة أو إلى المكاتب الهندسية الإستشارية المقيدة أيضا بجدول النقابة.

وإشترطت المادة ٤٦ فى الباب الرابع بلصق دمغة النقابة إلزاميا على الأوراق والدفاتر والرسومات الهندسية التى يباشرها أو موقع عليها عضو النقابة ، وكذلك صور هذه المستندات الهندسية التى تعتبر كمستندات وأصول لعقود الأعمال الهندسية وأوامر التوريد والعقود عن السلع والأدوات والأجهزة والمعدات التى تستلزمها الأعمال الهندسية ، وتقارير الخبراء الهندسية ورسومات رخص المحلات والمواقع.

هذا وقد قضت المادة ٥٨ بأن يحاكم أمام الهيئات التأديبية للنقابة الأعضاء الذين يرتكبون أمورا مخلة بشرفهم أو ماسة بكرامة المهنة أو يهملون فى تأدية واجباتهم مع وجوب إبلاغ النقابة وفقا للمادة ٧٣ عن كل ما توقعه من عقوبات تأديبية على أعضاء النقابة العاملين بالوزارات ووحدات الإدارة المحلية والمصالح والمؤسسات العامة والهيئات العامة الإقتصادية التابعة، وتحدد المادة ٩٨ العقوبات فى حالة إنتحال لقب مهندس بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو مباشرة عمل من الأعمال الهندسية دون القيد بالنقابة، أو قيام رب العمل أو من يمثله بإستخدام أحد من غير أعضاء النقابة لمباشرة أعمال هندسية أو إسنادها إليهم بما لا يجوز لهم مباشرتها.

مما سبق يتضح إرتباط هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، حيث أوجبت المادة ٥ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بنفس المادة وجوب توقيع مهندس نقابى متخصص على الرسومات أو أى تعديلات فيها وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية مع مسئولية المهندس المصمم مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، والإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والموصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الأعداد والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وأشارت المادة ١٢ بمراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين بأن يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها مع المسئولية الكاملة للمهندس عن الإشراف على تنفيذ الأعمال ، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم الإستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

أما الجرائم التي ترتكب عمداً أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة، فقد نصت المادة ٢٢ مكرر مع العقوبات المنصوص عليها والتي قد يصل إلى الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة ، وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل إتمام جريمته تزوير أو استعمال محرراً مزوراً.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين – حسب الأحوال – وذلك لمدة لا تزيد على سنتين ، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة [٢٢].

٣-٥-٢-١٣ القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٢ بإنشاء الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

صدر قانون إنشاء الإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء تنظيماً لمباشرة مهنة المقاولات بعد أن زاولها بعض الأدياء وغير المتخصصين فى مجال التشييد والبناء ، وأدى إلى حوادث جسيمة تمثلت فى تصدع بعض المباني ، وضياع الأموال ، وإزهاق الأرواح. وقد تضمنت المادة ١ بإنشاء اتحاد عام لأعمال المقاولات فى جمهورية مصر العربية يسمى الإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء ، ويكون له شخصية اعتبارية، ويضم مقاولى التشييد والبناء والأشغال العامة ، وإستصلاح الأراضى ، والتركيبات والتكريك وأعمال الإنشاءات البحرية ، وأية أعمال أخرى من ذات طبيعة هذه الأعمال ، وعدم ضم الأشخاص الذى يقتصر نشاطهم على توريد المواد اللازمة للأعمال السابقة.

كما أجازت المادة ٥ بأن يضم للإتحاد جميع المشتغلين بنشاط المقاولات المنصوص عليه فى المادة ١.

أما المادة ٧ فقد نصت على عدم جواز إسناد أو مباشرة أعمال تدخل فى نشاط المقاولات فيما يزيد على خمسين ألف جنيه فى العملية الواحدة لغير الأعضاء العاملين بالإتحاد، وألزمت المادة ١٠ بـ بلصق دمغة الإتحاد على العقود التى يوقعها عضو الإتحاد.

وكان هذا تصحيحاً لإرتباط بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فيما نصت عليه بعض المواد ومنها المادة ٨ التى تنص على تغطية وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني

والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لمسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ بإستثناء عمالهم.

والمادة ١٢ مكرر الملزمة بوضع اسم المقاول وعنوانه فى اللافتة المتعين وضعها فى مكان ظاهر من وضع البناء أو التعليق أو الإستكمال ، وفى تعديل المادة ٢٢ بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تناولت عقوبات المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال مع إخطار إتحاد المقاولين بالأحكام التى تصدر ضد المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون.

وإتجهت المادة ٢٢ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتناول لعقوبات منها الغش فى إستخدام مواد البناء ، أو إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة وغيرها مما تناولته هذه المادة ونتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا ، أو صيرورته آيلا للسقوط [٢٣].

٣-٥-٢-١٤ القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية.

فى هذا القانون ومذكرته الإيضاحية ولائحته التنفيذية رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩ تتأكد العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وتناول منها إختصاصات الوحدات المحلية فى شئون الإسكان والشئون العمرانية والمرافق البلدية فى المادة ٧ ومنها الإقتراح والموافقة على الخطط والمشروعات العامة المتعلقة بالإسكان والتشييد والمرافق، وإنشاء مشروعات الإسكان الاقتصادى ، والتصرف فى الأراضى المعدة للبناء والمملوكة للدولة و وحدات الإدارة المحلية طبقا للقواعد التى يضعها مجلس الوزراء، وتطبيق القوانين والأحكام واللوائح المتعلقة بأعمال التنظيم ، وتقسيم الأراضى والمباني وخاصة فيما يتعلق بمطابقة المباني للمواصفات والإشترطات اللازمة ، وإصدار التراخيص الخاصة بذلك بما فيها تراخيص البناء والهدم، والإشراف على الجمعيات التعاونية للإسكان.

ومن هنا يبرز دور الإدارة المحلية وتأثيرها المباشر فى الإعمار البنائى والتشييدى ، ومدى إرتباطه بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهو ما يتضح من مواد هذا القانون، والتى يندر وجود مادة من نصوصه خلوا من الواجبات المنوط بها للسلطات المحلية، بدءا من طلبات التراخيص والمستندات والإقرارات والنماذج والرسومات، وصفة الضبطية القضائية للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وقرارات الإزالة، وكل ما له صلة بذلك كالمواد رقم ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ١١ ، ١١ مكرر ، ١١ (مكرر ١) ، ١٢ ، ١٣ ، ١٣ مكرر ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٦ مكرر ، ١٧ ، ١٧ مكرر ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٢ (مكرر ١) ، ٢٣ ، ٢٤ ، ٢٧ [٢٤].

٣-٥-٢-١٥ القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي.

هذا الصندوق ذات شخصية إعتبارية لتمويل إقامة المساكن الإقتصادية ومدتها بالمرافق اللازمة لها ، وتعتبر أمواله أموالا عامة، ويتبع وزير الإسكان والتعمير كما نصت بذلك المادة ١ منه.

أما موارد الصندوق فتحددها المادة ٣ ومنها حصيلة مقابل الإنتفاع الذى يؤدى فى حالات الإعفاء من قيود الإرتفاع وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وحصيلة الغرامات التى يقضى بها طبقا للفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

وإشترطت المادة ٦ للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الإكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ١٠% من قيمة المبانى.

هذا بالنسبة للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ أما بالنسبة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى تعديلاته بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقد أشارت المادة الثالثة بالنسبة للغرامات التى تؤول حصيلتها إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظة يصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

أما المادة الرابعة فقد قصر الإكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر مهما بلغت قيمتها.

وعرف الإسكان الإدارى بأنها مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية. وكما أشارت المادة ٢٢ (مكرر ١) إلى أنه فى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة ، يحكم بغرامة إضافية لا تقل على مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظة للصرف منها فى أغراضه [٢٥].

٣-٥-٢-١٦ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

أثر هذا القانون بإرتباطاته السابقة واللاحقة بشكل جذرى على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقد جاء بالمادة ٣ من الباب الأول بأنه يحظر على المرخص له فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الإستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء ، والمادة ١٠ منه توجب إرفاق بيان بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء بطلب الترخيص بالبناء للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم للراغب فى إقامة مبنى ، وتضمنت المادة ٣٨ إلترام ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى. وخص الباب الثانى لهدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها ، وانفرد فى مواد ٤٩-٦٥ للمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة.

وقد حظرت المادة ٦٨ بالباب الرابع على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء على الشركات الخاصة والأفراد إقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك إلا فى حدود ١٠% من جملة الإستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة، وأما المادة ٦٩ فقد أوجبت إرفاق "بيان موقع" من المالك بمستندات طلب الترخيص بالبناء، ولكن فى حظر بالمادة ٧٠ للمرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الإستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود ما رخص لهم ونصت فى حالة المخالفة للمواد ٣٨ ، ٦٩ ، ٧٠ بشأن ما يتصل بالبناء بعقوبات نص عليها فى المادة ٧٨ ، ٨٠ فى الباب الخامس بين الغرامة أو الحبس أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وفى إطار العلاقة بين القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وبين القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أشارت المادة ١٢ مكرر منه بأنه يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء تبين عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتملك.

كما أوصت المادة ١٢ (مكرر ١) تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالمبنى من ترخيص أو تعلية ، وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية مع عدم قبول شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

وقد تناولت المادة ١٧ من هذا القانون إجراءات الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالإخلاء وتحديد المدة الخاصة بذلك ، فإذا لم يتم الإخلاء جاز تنفيذه بالطريق الإدارى ، وبعد الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الإستكمال ،

تعتبر العين فى حيازة المستأجر قانونا ما لم بيد رغبته فى إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت ، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيح الأعمال أو إستكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ونصت المادة ٢٢ على الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى حالات منها عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرر .

وأشارت المادة ٢٣ فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إلى أحكام المحكمة وإجراءات التنفيذ فى إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه بالنسبة للأجزاء المقررة إزالتها، والجهة الإدارية المختصة بالتنظيم فى الإخطار ، والمدة المحددة ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد إنقضائها جاز التنفيذ بالطريق الإدارى وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم بيد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو إستكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ، وذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه .

وحددت المادة ٢٤ من هذا القانون عقوبة المخالف بالغرامات وقيمتها ، وتعددتها بتعدد المخالفات ، وعدم جواز وقفها ، ومع مسئولية الخلف العام أو الخاص عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو إستكمال ، وبدء المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إنتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة ، كما نصت هذه المادة على عدم سريان أحكامها على المخالفات التى إتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون [٢٦].

٣-٥-٢-١٧ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ فى شأن البيئة.

صدر هذا القانون لإنشاء جهاز لحماية وتنمية البيئة يسمى جهاز شئون البيئة.. شخصية إعتبارية عامة ، ويتبع الوزير المختص بشئون البيئة وهو ما تنص عليه المادة ٢ بالفصل الثانى من الباب التمهيدي، وفى سبيل ذلك يتولى هذا الجهاز وفقا للمادة ٥ القيام برسم السياسة العامة وإعداد الخطط اللازمة للحفاظ على البيئة، ومتابعة تنفيذها بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة.

وتحقيقا لذلك يتم وضع المعايير والإشترطات الواجب على أصحاب المشروعات والمنشآت الإلتزام بها قبل الإنشاء، وأثناء التشغيل، مع المتابعة الميدانية لتنفيذ المعايير والإشترطات التى تلتزم الأجهزة والمنشآت بتنفيذها، وإتخاذ الإجراءات التى ينص عليها القانون ضد المخالفين.

وقد تضمنت المادة ١٩ من الباب الأول بتولى الجهة الإدارية المختصة أو الجهة المانحة للترخيص، تقييم التأثير البيئى للمنشأة المطلوب الترخيص لها وفقا للعناصر والتصميمات

والمواصفات والأسس التي يصدرها جهاز شئون البيئة بالإتفاق مع الجهات الإدارية المختصة مع قيام الجهات الإدارية المختصة أو الجهة المانحة للترخيص بإرسال صورة من تقييم التأثير البيئي المشار إليه بالمادة ١٩ إلى جهاز شئون البيئة لإبداء الرأي وتقديم المقترحات المطلوب تنفيذها وعلى جهاز شئون البيئة موافاة الجهة الإدارية المختصة أو الجهة المانحة للترخيص برأيه فى هذا التقييم خلال مدة أقصاها ٦٠ يوما من تاريخ إستلامه له، وإلا أعتبر عدم الرد موافقة على التقييم كما جاء بالمادة ٢٠، وقد حظرت المادة ٣١ بإقامة أى منشآت بغرض معالجة النفايات الخطرة إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بعد أخذ رأى جهاز شئون البيئة، ويقوم وزير الإسكان بعد اخذ رأى وزارتى الصحة والصناعة، وجهاز شئون البيئة بتحديد أماكن وشروط الترخيص للتخلص من النفايات الخطرة.

وقد صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء سابقا لقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ بـ ١٨ عاما وإنتقار مواده إلى حماية البيئة ومعاييرها سوى فى تحديد أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية بما يتناسب مع عدد وحدات المبنى وفقا للقواعد والإشترطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص، كما تنص بذلك المادة ٨ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وتجاوزت المادة ١٦ من القانون عن الإزالة لبعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة. كما نصت المادة ٤٤ من اللائحة التنفيذية بتنفيذ الأعمال الصحية وفقا للكوود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ [٢٧].

٣-٥-٢-١٨ القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته بالقانون رقم ٣٣١ لسنة ١٩٥٤ والقرار الجمهورى بالقوانين أرقام ٣٨٤ لسنة ١٩٥٦، ١٤٧ لسنة ١٩٥٧، ٣٠٩ لسنة ١٩٥٩، ٢٥ لسنة ١٩٦٨، ٥٥ لسنة ١٩٧٠.

فى تناول للقانون المدنى فى شأن أعمال البناء وإشترطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق تشير المادة ٦٥٢ منه إذا إقتصر المعمارى على وضع التصميم دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أنتت من التصميم، ويكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان أو الحد منه تنفيذا للمادة ٦٥٣ من هذا القانون، وكذلك المادة ٦٥٤ منه التي تنص على إسقاط دعاوى الضمان المتقدمة بإنقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو إنكشاف العيب.

وبالنسبة لإشترطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق فقد تضمنت المادة ١٦٣ القاعدة العامة فى المسئولية عن كل خطأ سبب ضررا للغير يلزم من إرتكبه بالتعويض فى مسئولية أركانها ١ - الخطأ، ٢ - الضرر، ٣ - رابطة السببية.

وفى أحكام التأمين من الحريق، والمسئولية عن كافة الأضرار الناشئة افرد القانون المدنى لها ست مواد من ٧٦٦-٧٧١ وفى إرتباط بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، تشير المادة ٨ منه إلى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بشأن تغطية وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لمسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بما يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك لو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة اقل من عشر سنوات، وشمل الضمان المنصوص عليه ما يوجد فى المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل، ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن.

وفى إطار إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من خلال المواد التى تناولته عنه المادة ١١ مكرر، ١١ (مكرر ١) ، ١٤، ٢٢ (مكرر ٢) وما تضمنه "الفصل الحادى عشر - إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق - المواد من ٣٢-٤٣".

ومن كل ذلك وغيره يتبين العلاقة بين القانون المدنى والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى تحديد مشترك للمسئوليات والإلتزامات [٢٨].

٣-٥-٢-١٩ قانون العقوبات وتعديلاته.

قانون العقوبات وتعديلاته من أكثر القوانين إرتباطا بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

فى الباب الثانى عشر من قانون العقوبات نصت المادة ١٦٢ بالنسبة لكل من هدم أو أئلف عمدا شيئاً من المباني أو الأملاك أو المنشآت المعدة للنفع يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين فضلا عن الحكم عليه بدفع قيمة الأشياء التى هدمها أو أئلفها، ويضاعف الحد الأقصى للعقوبة إذا إرتكبت الجريمة تنفيذاً لغرض إرهابى.

وفى الباب الثالث عشر عن التخريب والتعيب والإتلاف تنص على عقوبة الحبس أو الغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين فى المادة ٣٦١، وقد أفرد القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الباب الثالث لعقوبات

مخالفات أعمال البناء بتتوعها وعقوبتها فى موادها ومنها المادة ٢٢، ٢٢ مكررا، ٢٢ (مكرر ٢) [٢٩].

٣-٥-٣ قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ومنها: (١)

١- قرار رئيس مجلس الوزراء بشأن إرتفاعات المباني لبعض المناطق بمحافظة القاهرة رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦، ومحافظة الإسكندرية رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦، ومحافظة الجيزة رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦ [٣٠].

٢- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن حدود الترخيص فى تعليية المباني وقيود الإرتفاع بمدينة القاهرة الكبرى، ورقم ٣٠٨٦ لسنة ١٩٩٦ فى تعليية المباني وقيود الإرتفاع بمدينة الإسكندرية [٣١].

٣- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التى يحوزها الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام وحظر هذا القرار توسيع أو تعليية أية مبان أو أعمال قائمة بالفعل على الأراضى والمساحات المشار إليها ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إصدار أى ترخيص بشىء مما ذكر [٣٢].

٣-٥-٤ أوامر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام:

٣-٥-٤-١ أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن تبوير وتجريف الأراضى الزراعية وإقامة مبان أو منشآت عليها:

يحظر إرتكاب أو الإمتناع عن أى عمل من شأنه تبوير الأراضى الزراعية أو المساس بخصوصيتها، وتجريف الأراضى الزراعية، وإقامة مبان أو منشآت على الأراضى الزراعية أو تقسيمها لهذا الغرض، على أن يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين، ولا تجاوز خمس سنوات كل من يخالف ذلك مع مصادرة الآلات والمعدات ووسائل النقل، والمواد المتحصلة والمستخدمة فى إرتكاب الجريمة.

وفى جميع الأحوال لوزير الزراعة أن يأمر بوقف الأعمال المخالفة، وإعادة الحال إلى ما كانت عليه بالطريق الإدارى على نفقة المخالف لحين صدور حكم فى الدعوى [٣٣].

(١) القوانين والقرارات وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام ذات التأثير على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بصرف النظر عن عدم تناولها فى مواد هذا القانون، لصورها سدا لخلل أو ثغرات أو إستكمال أو تطوير أو ضرورة فرضتها ردود أفعال لأحداث كمواجهة لإنهيار المباني وكثرة الضحايا.

٣-٥-٤-٢ أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء.

تحقيقا لصيانة مصالح البلاد الحيوية، ما تقتضيه ضرورات المحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم وعلى الصحة العامة والنظام العام، ولمواجهة ظاهرة إتهيار المباني وكثرة الضحايا صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم فى المادة الأولى يحظر إرتكاب أى فعل من الأفعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني، وذلك على الملاك، والمستأجرين والمهندسين، والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والإتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، ومصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال العام.

١ - إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى المتابعة.

٣ - عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص. وفى المادة الثانية تضمنت عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة كل من يخالف حكم البند ١ من المادة السابقة ومعاقبته بالسجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تجاوز سبع سنوات كل من يخالف حكم البند ٢ أو البند ٣ منها.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن سبع سنوات إذا سقط البناء كلياً أو جزئياً أو صار آيلاً للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى إستخدام مواد البناء أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة. فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن عشر سنوات ويجب الحكم فضلاً عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

أما المادة الثالثة فتتنص بالمعاقبة بذات عقوبة الفاعل الأصلى فى المادة السابقة كل من إشتراك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى أو سهل إرتكابها أو لم يقم بواجبه فى منعها أو تعقبها وإتخاذ الإجراءات القانونية حيالها من العاملين المختصين

بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية وقد ألقى الأمر رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ لرئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام كل حكم فى أى أمر يكون مخالف لأحكام هذا الأمر [٣٤].

٣-٥-٤-٣ أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات والأحكام الخاصة بتعليق المباني وقيود الإرتفاع والإشتراطات البنائية.

فى مواجهة محاولات التحايل والإلتفاف على القوانين والقرارات المنظمة لأعمال الهدم والبناء ومخالفة الإشتراطات البنائية، فقد نصت المادة الأولى على التزام جميع الأفراد والأشخاص الإعتبارية العامة والخاصة والأجهزة وسائر الجهات الحكومية وغير الحكومية بقيود الإرتفاع والإشتراطات البنائية المبينة فى قرارات رئيس مجلس الوزراء أرقام ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ المعدل بالقرار رقم ٥٠٠ لسنة ٢١٠٦، ٢١٠٥، ١٩٩٧ لسنة ٢٨٨، ٢٨٧، ١٩٩٦ لسنة ١٩٩٨، ٦٦٥، ٩٤١ لسنة ١٩٩٧.

كما حظرت المادة الثانية من إرتكاب أى فعل من الأفعال الآتية فى جميع أنحاء جمهورية مصر العربية كالهدم أو التصريح بهدم القصور والفيلات والتعليق، وكذا الموافقة على طلب الترخيص بها صراحة أو ضمنا وذلك بالنسبة للمباني التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، إلا فى الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ، وإقامة وكذا الموافقة صراحة أو ضمنا على طلب الترخيص بإقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يشرع فى هدمه بغير ترخيص إلا فى حدود إرتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز، ومخالفة أى حكم من أحكام قرارات رئيس مجلس الوزراء المشار إليها فى المادة السابقة.

وجاء فى المادة الثالثة أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة كل من إرتكب أو شرع فى إرتكاب أى فعل من الأفعال المنصوص عليها فى المادة السابقة، وتسرى العقوبة كذلك بحسب الأحوال على كل ممثل لشخص إعتبارى عام أو خاص أو لجهاز أو جهة حكومية أو غير حكومية وقع الفعل أو الشروع بتكليف منه، وعلى المقاول والمهندس المشرف على التنفيذ.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من ساهم، أو إشتراك فى الجريمة أو لم يقم بواجبه فى منعها، وإتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة ويجب الحكم فضلا عما تقدم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح [٣٥].

الباب الرابع
دراسة ميدانية لقانون توجيه وتنظيم أعمال
البناء فى مدينة القاهرة

١-٤ مقدمة:

مدينة القاهرة تحتوى على العديد من الأحياء وتمتد على مساحة كبيرة من الأرض، حيث تبلغ مساحتها الكلية ١٤٩٢.٢٦ كم^٢، ويتفاوت مستوى المعيشة بين أحيائها بدرجة كبيرة [٣٦]. لذا تم إعتبار مدينة القاهرة مثال جيد لدراسة مدى ملائمة التطبيق العملى لقانون تنظيم أعمال البناء، والأساس النظرى المبني عليه القانون.

وحيث أن الهدف من هذه الدراسة بالدرجة الأولى بيان الواقع الفعلى فى أعمال البناء ومدى مطابقة ذلك مع نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته بمدينة القاهرة بصفة عامة.

ولتحقيق أهداف هذا البحث سيتم حصر المخالفات التى تمت بمدينة القاهرة فى الفترة من ١٩٨٧ إلى ٢٠٠٠، ومصنفة طبقاً لطبيعة المخالفة، وبيان مدى نسبة المباني المخالفة إلى المباني الكلية، ثم تحليل هذه البيانات^(١) لاحقاً وصولاً إلى مؤشرات ودلالات ونتائج تبين الهوة بين النظرية والتطبيق.

وهذه الدراسة هى فى واقعها تجسيدا للمخالفات والتعديلات فى جميع محافظات مصر، بل هى بلورة فعلية لمشكلات مصر كلها متمثلة فى مدينة القاهرة.

ولبيان أثر التفاوت المعيشى والسكانى والحضارى على مخالفات البناء والتشييد تم تطبيق الدراسة على مجموعة مختارة من أحياء القاهرة للوفاء بهذا الغرض.

٢-٤ مجال الدراسة:-

١-٢-٤ أسباب إختيار أحياء بمدينة القاهرة مجالاً للدراسة:

لقد كان معيار إختيار أحياء بمدينة القاهرة هو إنفراد كل حى منها بخصائص وطبيعة معينة بالإضافة إلى التفاوت بينها معيشياً وسكانياً وحضارياً فى إتجاه الجانب النظرى للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والتطبيق الفعلى على أرض الواقع رغم الإختلافات بين كل حى وآخر، ومن أمثلة ذلك أحياء:

- مصر الجديدة .. واجهة مدينة القاهرة .. طراز يجمع بين المزج الأوروبى الحديث والطابع الشرقى العربى والأندلسى.

- المطرية من الأراضى الزراعية التى إنتشرت بها العشوائيات.

- منشأة ناصر .. أرض جبلية تكثفت بها العشوائيات بمختلف تشويهااتها.

^(١) جهات الحصول على البيانات بالملاحق.

- غرب القاهرة .. الجمع بين المناطق الراقية " الزمالك ، وجاردن سيتي " والمناطق الشعبية " بولاق " .

- وسط القاهرة .. من أقدم الأحياء الشعبية الإسلامية وتعتبر مركز للتجارة والحرف الشعبية والصناعات التقليدية.

- الزيتون .. يضم مساكن مشروع ناصر " الأميرية " .

- عين شمس .. العشوائيات فى كافة أرجائها.

- مصر القديمة .. منطقة أثرية سياحية دينية ممثلة فى مدينة الفسطاط التى أنشأها عمرو بن العاص وشيد بها أول المساجد الإسلامية وأقدمها فى مصر وأفريقيا وسمى بإسمه.

وقد أثبت الباحث من خلال هذه الأحياء تكرار المخالفات بمختلف أنماطها تبيانا للهوة بين النظرية والتطبيق بإختراق للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وإرتباطاته.

٤-٣ طريقة الحصول على المعلومات:

إعتمد الباحث على طريقتين لجمع المعلومات تمثلت فى:

٤-٣-١ المكاتبات التى تم إرسالها إلى الجهات المختلفة والإتصالات والمقابلات الشخصية:

فى إطار خدمة أهداف الدراسة الميدانية كان لابد من مخاطبة أحياء محافظة القاهرة وإدارات مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة للحصول على معلومات عن الأحياء ومخالفاتها البنائية ونوعيتها، ونسبها إلى إجمالى المبانى الكلية، والسلبيات التى واجهت أعمال البناء والتشييد بالنسبة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته والمقترحات والتوصيات لإزالة أسبابها، وقد وردت ردود الأحياء منها ما هو مستوف كحى " مصر الجديدة وعين شمس " .

أما أحياء " المطرية ومنشأة ناصر، والسلام، وغرب القاهرة، ووسط القاهرة، والزيتون فقد كانت ردودها ناقصة فى إغفال لجزئية أو أكثر للبيانات المطلوبة رغم الإتصالات والمقابلات والمتابعة الشخصية، لهذا كان التفاوت فى البيانات بين حى وآخر أما بالنسبة لحي مصر القديمة فقد تم التركيز على رصد شامل لمنطقة الإسكان لنوعية المخالفات وأماكنها وما تم بشأنها خلال الفترة من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ مما يجسد كل أنواع المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وإرتباطاته، وهو ما تكرر نمطه فى باقى أحياء مدينة القاهرة على إختلاف مواقعها وسكانها ومستويات معيشتهم.

وتأكد من الجداول التى تم تحليلها فى هذا الباب بمؤشراتها وأفرد بملاحق هذا البحث بيان بجهات الحصول على المعلومات ملحق رقم ١، وصور فوتوغرافية لمخالفات البناء والتشييد

ملحق رقم ٢، والوثائق ممثلة فى صور من هذه المكاتبات ملحق رقم ٣.

٤-٣-٢ المتابعة الميدانية لأحياء مدينة القاهرة محل الدراسة:

تم استخدام أسلوب المتابعة الميدانية والتي تم تدعيمها التصوير الفوتوغرافى لمخالفات البناء والتشييد لتبيان الحقائق باختراق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وإرتباطاته.

٤-٤ تحليل البيانات :

٤-٤-١ حى مصر الجديدة:

يقع حى مصر الجديدة فى الشمال الشرقى الصحراوى لمدينة القاهرة بين مدينة السلام شمالا ومدينة نصر جنوبا، ومساحته الكلية ٣٦١.٩١ كم^٢، ومساحته المأهولة تبلغ ٢٦.٨٤ كم^٢، ويقدر عدد سكانه ٣١٠.٨٨ ألف نسمة فى ١/١/١٩٩٩ [٣٦].

٤-٤-١-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى مصر الجديدة:

١- يبين جدول رقم ١ حالات مخالفات المباني المرصودة بمعرفة أجهزة حى مصر الجديدة خلال فترة إصدار القوانين الحاكمة لأعمال البناء وتعديلاتها فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧-١٩٩١، وفى إطار القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢، والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢-١٩٩٦.

ويتضح من هذا الجدول أن إجمالى المخالفات المرصودة بالحي من ١٩٨٧ - ١٩٩١ بلغ ٢٤٤٦ مخالفة، تضاعفت من عام ١٩٩٢-١٩٩٦ إلى ٤٧٩٥ مخالفة، اى بعد كارثة زلزال عام ١٩٩٢ والإنهيارات المتتابعة للمباني الحديثة بعد ذلك.

وبتحليل تفصيلى لهذا الجدول فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تبين أن أعلى نسبة للمخالفات وهى ٨.٦% تمت عام ١٩٩٠، وأقل نسبة كانت ٤.٩% وذلك فى عام ١٩٨٩، وبعد تعديل هذا القانون بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ إرتفعت نسبة المخالفات إلى ٢١.٩% عام ١٩٩٣، أى بمعدل مرتين ونصف مما كانت عليه عام ١٩٩٠، وإنخفضت عامى ١٩٩٦، ١٩٩٥ لتصبح ٨.٩%، ٩% على التوالي (شكل ١).

وبتحليل النتائج من حيث نوعية المخالفات وذلك فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وخلال الفترة من ١٩٨٧-١٩٩١ كانت نسبة البناء بدون ترخيص هى ٤٧% من إجمالى المخالفات المرصودة بالحي وتعتبر أعلى نوعية من المخالفات، فى حين أن التعلية بدون ترخيص تمثل ١٩.٢% أما عدم تنفيذ قرارات تنكيس أو تنكيس بدون ترخيص فإنها تمثل ١٤.٤% من إجمالى المخالفات المرصودة.

أما التعديلات بدون ترخيص فقد وصلت نسبتها إلى ١٣.٧% تلتها مخالفات استخدام الجراجات في غير الغرض حيث بلغت ٣.٣%، وتمثل النسبة في مخالفات الهدم ٢.٤% فقط (شكل ٢).

وبعد تعديل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ورقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ خلال السنوات من ١٩٩٢-١٩٩٦ إزدادت نسبة مخالفات عدم تنفيذ قرارات تنكيس، أو تنكيس بدون ترخيص إلى ٣٣.٣%، يليها نسبة البناء بدون ترخيص إلى ٣١.٨%، ثم تعليية بدون ترخيص إلى ١٨%، أما التعديلات بدون ترخيص فقد بلغت ١٣.٦%، وإنخفضت النسبة في استخدام الجراجات في غير الغرض إلى ٢.٥%، و في مخالفات الهدم إلى ٠.٨% (شكل ٣).

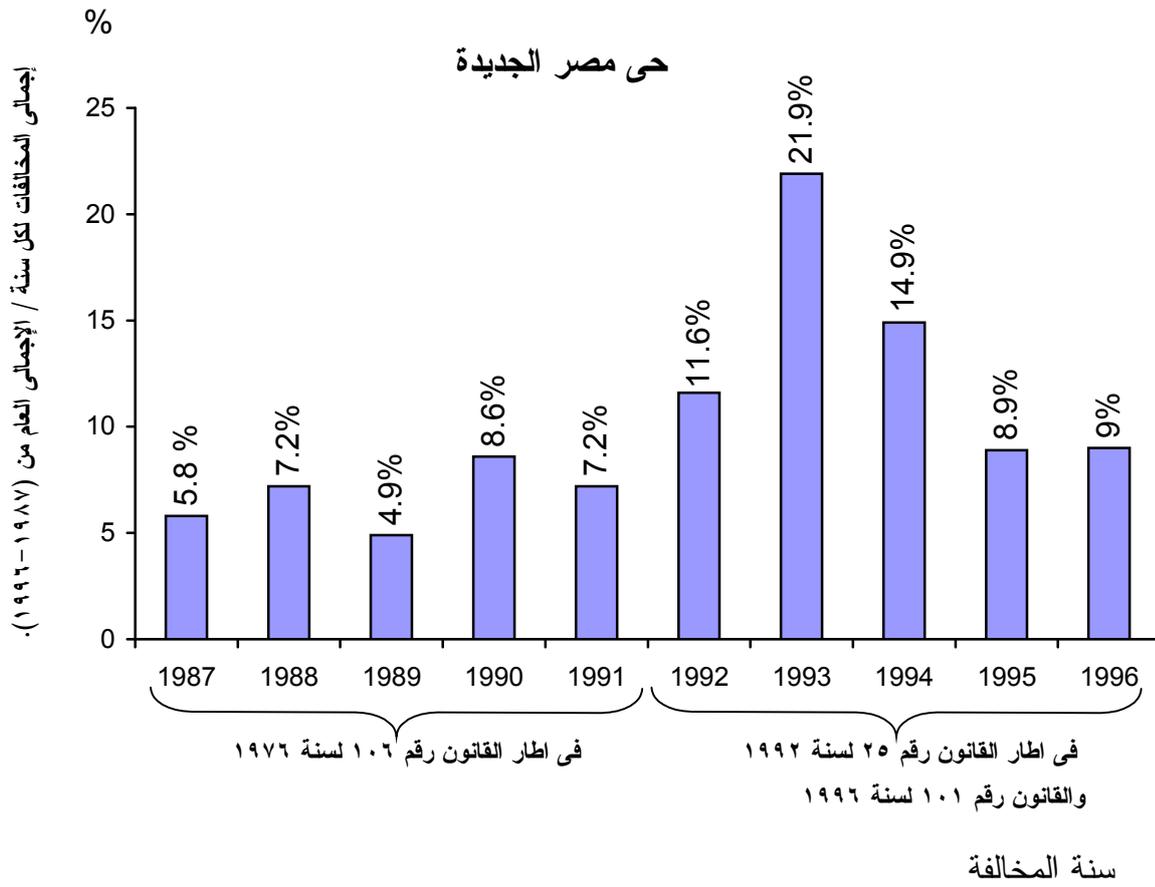
وبتحليل نتائج المخالفات المرصودة مع إهمال نوعية القانون المظلل لفترة حدوثها فإننا نجد أن أعلى معدل للمخالفات يصل إلى ٣٦.٩% وذلك في حالة البناء بدون ترخيص، يليه مخالفات عدم تنفيذ قرارات تنكيس أو تنكيس بدون ترخيص وهي ٢٦.٩%. ثم التعليية بدون ترخيص وتمثل ١٨.٤%، وأقلها مخالفات التعديلات بدون ترخيص والتي تمثل ١٣.٣% من إجمالي المخالفات المرصودة.

هذا وقد إنخفضت مخالفات استخدام الجراجات في غير الغرض ومخالفة الهدم إلى ٢.٨%، ١.٣% على التوالي (شكل ٤).

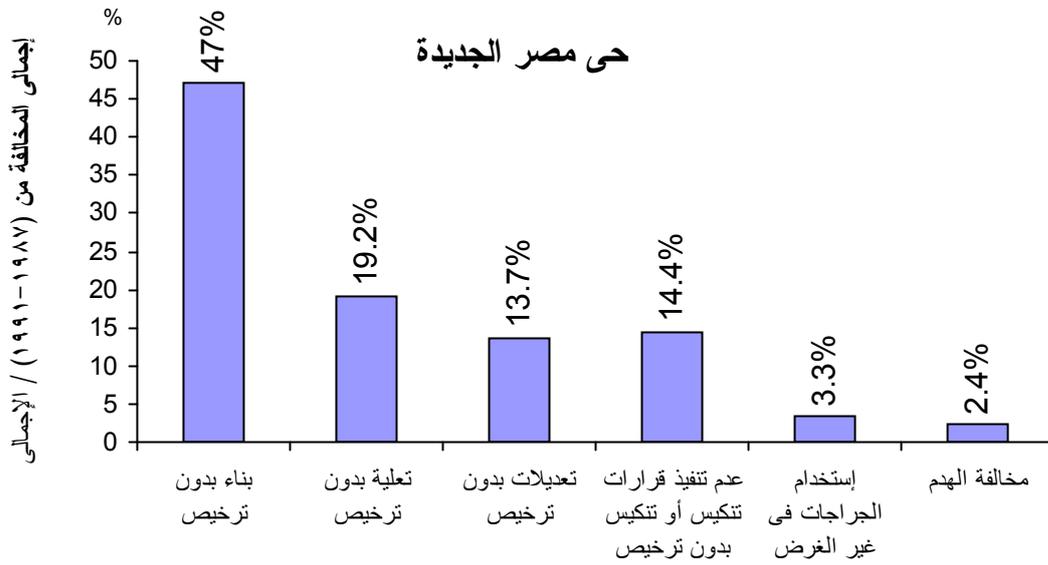
وبالنسبة لما إتخذ من إجراءات بشأن المخالفات تطبيقاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لتوجيه وتنظيم أعمال البناء خلال الفترة من ١٩٨٧ - ١٩٩١ تبين أن ٥٨.٢% من المخالفات المرصودة تم صدور قرارات من الجهات الإدارية بالإزالة و ٣٨.٧% منها قد صدر في حقها أحكام قضائية نهائية في حين ان ٣.١% فقط مازالت منظورة أمام القضاء ولم يصدر فيها قرار أو حكم في تاريخ الدراسة.

أيضا وجد أن ٥% من المخالفات المرصودة والتي تمثل ٨.٦% من قرارات الإزالة، وأن ١٣.٢% من المخالفات المرصودة والتي تمثل ٣٤.١% من الأحكام القضائية النهائية قد تم تنفيذ محتواها بالنسبة للمباني المخالفة، أما ٥٣.٢% من المخالفات المرصودة والتي تمثل ٩١.٤% من قرارات الإزالة و ٢٥.٥% من المخالفات المرصودة والتي تمثل ٦٥.٩% من الأحكام القضائية النهائية لم تقم الجهات الإدارية المختصة بتنفيذ محتواها على المباني المخالفة.

مما سبق نجد أنه خلال الفترة من ١٩٨٧ - ١٩٩١ لم يتم إتخاذ إجراءات تنفيذية قبل المباني المخالفة إلا في ١٨.٢% فقط من إجمالي مخالفات المباني هذا يوضح مدى إتساع الفجوة بين ما تحتويه قوانين البناء من نظم وقواعد وبين ما يطبق منها في الحياة العملية (شكل ٥).



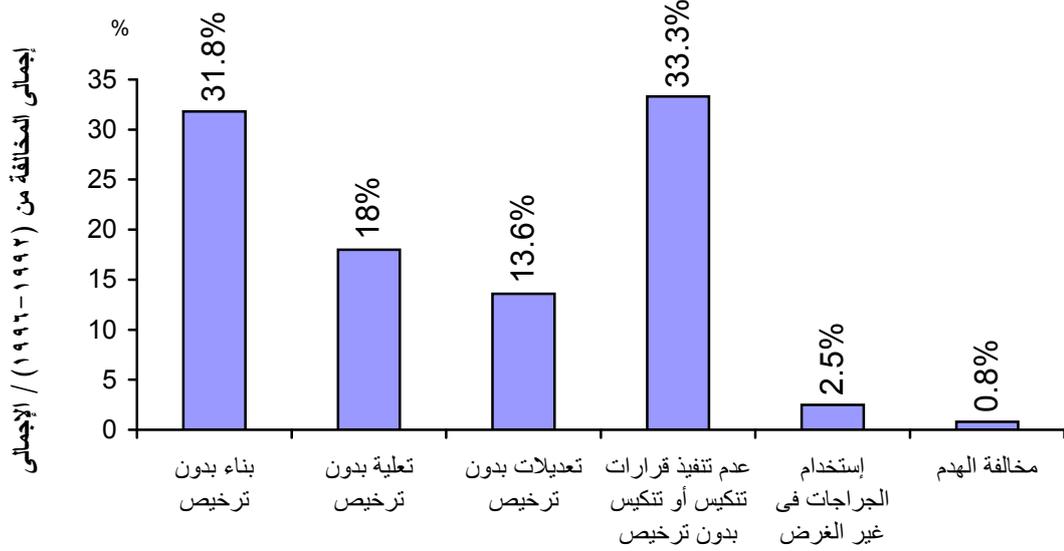
شكل ١- معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ .



نوع المخالفة من (١٩٩١-١٩٨٧) في إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

شكل ٢- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩١ .

حتى مصر الجديدة

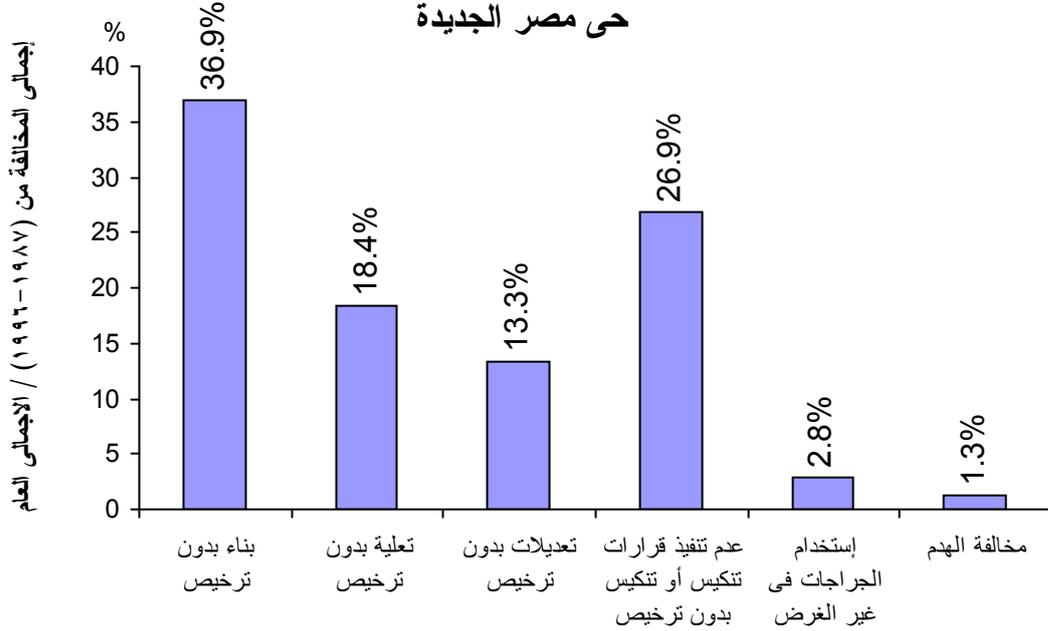


نوع المخالفة من (١٩٩٢-١٩٩٦) في إطار القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون

رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

شكل ٣- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ .

حتى مصر الجديدة

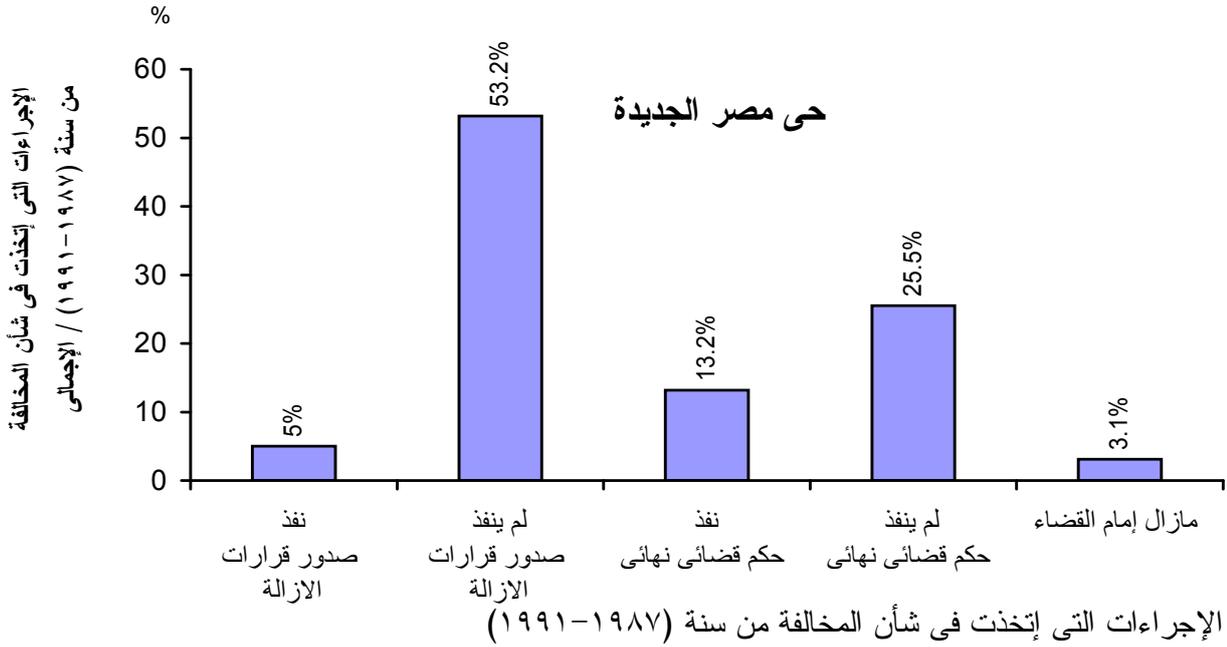


نوع المخالفة من (١٩٩٦-١٩٨٧) في إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون

رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

شكل ٤- معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته

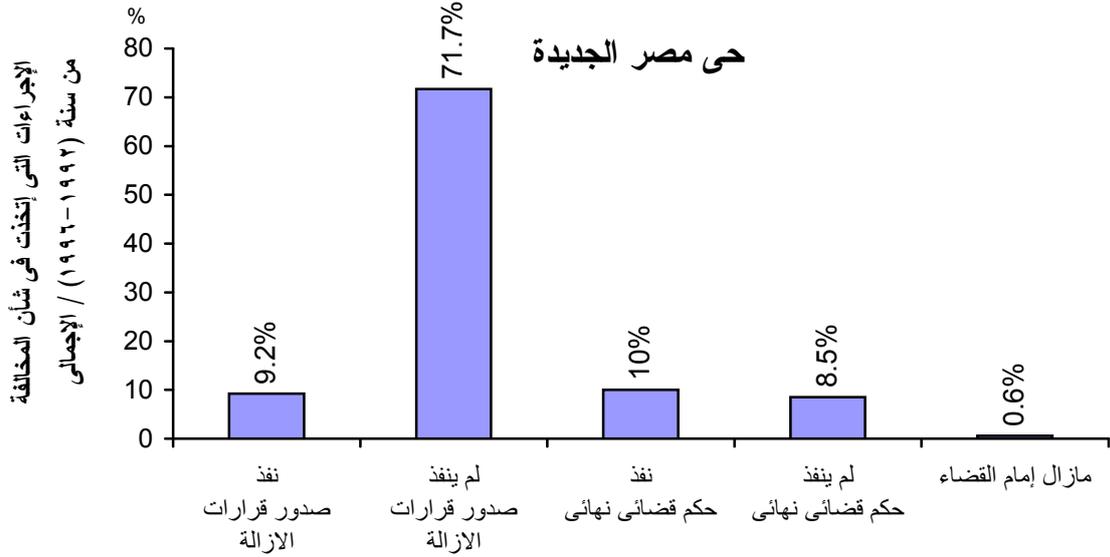
من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ .



شكل ٥- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧ - ١٩٩١ .

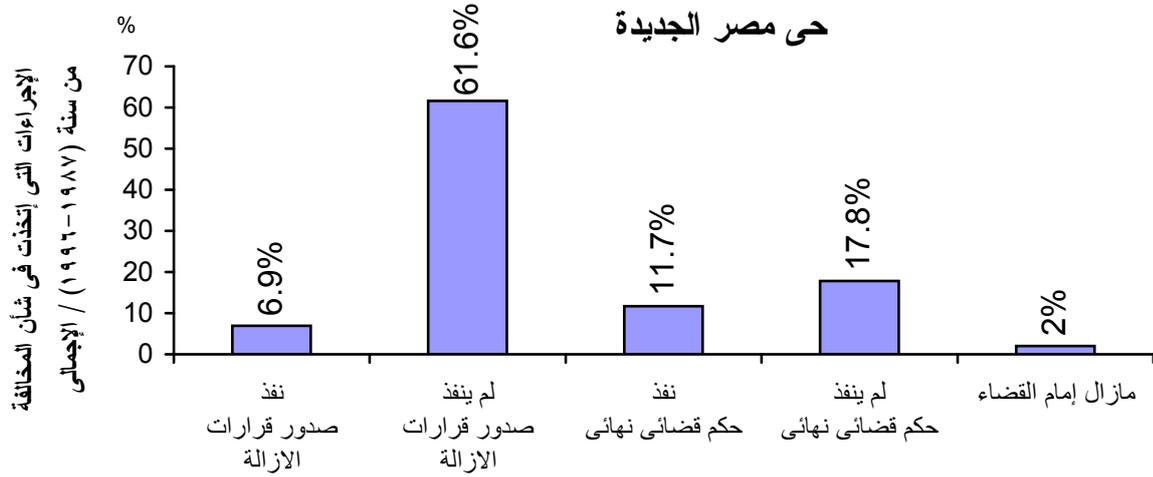
أما ما تم من إجراءات خلال الفترة من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ تنفيذًا للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦. فتشير إلى إرتفاع نسبة ما لم ينفذ من قرارات الإزالة إلى ٧١.٧% مع إنخفاض المنفذ منها إلى ٩.٢%، وما نفذ من الأحكام القضائية النهائية ١٠%، وما لم ينفذ منها ٨.٥%، وما هو أمام القضاء للفصل فيه ٠.٦% (شكل ٦).

ودمجا للسنوات من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ للوقوف على الإجراءات التي إتخذت في شأن المخالفات طبقا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته، يتضح زيادة نسبة غير المنفذ من قرارات الإزالة إلى ٦١.٦%، والأحكام القضائية إلى ١٧.٨%، في الوقت الذى إنخفضت فيه نسبة المنفذ من قرارات الإزالة ٦.٩% والأحكام القضائية النهائية إلى ١١.٧%، والمخالفات المنظورة أمام القضاء ٢%، مما شجع على المزيد من المخالفات (شكل ٧).



الإجراءات التي إتخذت في شأن المخالفات من سنة (١٩٩٦-١٩٩٢)

شكل ٦- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ .



الإجراءات التي أتخذت في شأن المخالفات من سنة (١٩٩٦-١٩٨٧)

شكل ٧- معدلات نوعية الإجراءات التي إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٨٧ - ١٩٩٦ .

٢- ولدراسة أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة لمخالفات المباني الصادرة، بحى مصر الجديدة فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ تنفيذ للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تم تحليل الأسباب طبقا للجدول رقم ٢ والذى يوضح ما تم تنفيذه من هذه القرارات وما لم ينفذ منها، وأسباب عدم التنفيذ (مأهول بالسكان - طلب الرأى القانونى^(١) - التنسيق بين الجهات الإدارية المختلفة^(٢)) المنوط لها إتخاذ قرار الإزالة والدراسة الأمنية^(٣) وتنفيذ القرار).

هذا وقد وصلت نسبة المنفذ من قرارات الإزالة خلال الفترة المذكورة إلى ٤٢% حيث بلغ عددها ١٣٩ قرار، ٥٩ قرار بنسبة ١٨% تنفيذا للمادة ١٦، والمادة ١٦ مكرر على التوالى. وتبقى ٧٨ قرار بنسبة ٢٤% لم يتم تنفيذه فى المادة ١٦ بينما إنخفضت نسبة القرارات الغير منفذة إلى ١٦% والبالغ عددها ٥٣ قرار فى المادة ١٦ مكرر، وقد بلغ إجمالى القرارات الصادرة عن الحى ٣٢٩ قرار (شكل ٨).

وتأتى فى مقدمة أسباب عدم التنفيذ إلى الدراسات الأمنية التى إرتفعت نسبتها إلى ٤٧% من جملة الأسباب التى أدت إلى عدم تنفيذ قرارات الإزالة يليها إنتظار الرأى القانونى والتى وصلت إلى ٤٠%، ثم الأهول بالسكان إلى ١٣% (شكل ٩).

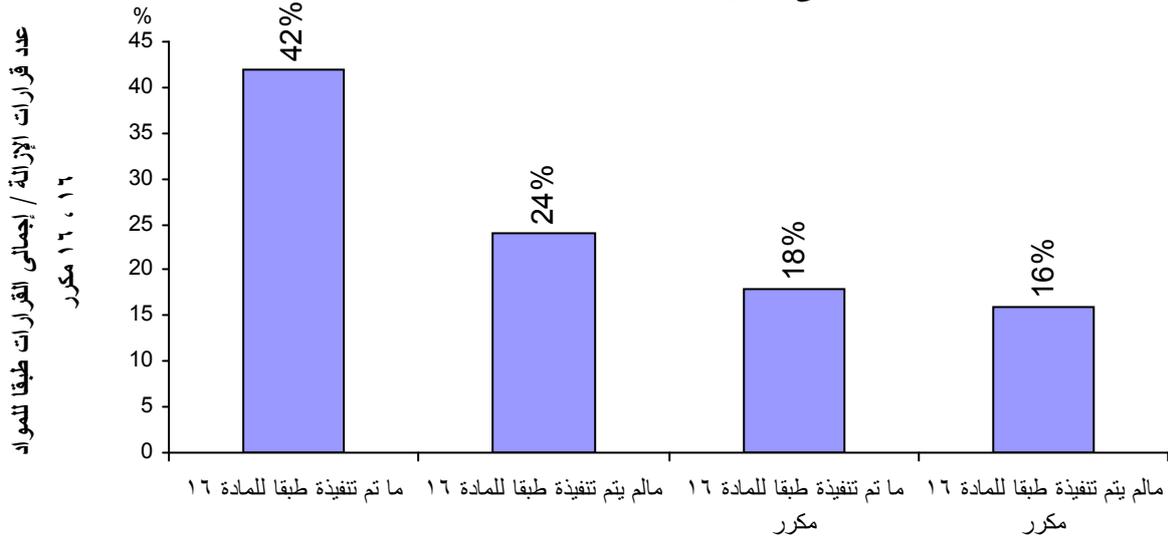
٣- يبين جدول ٣ موقف المخالفات بحى مصر الجديدة خلال الفترة من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ من حيث نوعها، وعددها، ونسبها، وما تم تنفيذه، وما لم يتم، وأسباب ذلك فى تركيز على الأسباب الأمنية، وتحليل للبيانات ترتفع نسبة التعليقات بدون ترخيص إلى ٣٠%، يليها التجاوزات لقيود الإرتفاع إلى ٢٥%، والإنتشاء بدون ترخيص إلى ١٣.٥%، ثم التعديل بدون ترخيص إلى ١١%، وباقى المخالفات إلى ٢٠.٥% (شكل ١٠). وقد إرتفعت نسبة المخالفات المزالة إلى ٥٦% من إجمالى المخالفات، وتبقى منها نسبة ٤٤% (شكل ١١).

(١) الرأى القانونى: فى حالة وجود طعن أو إستشكال على قرار الإزالة الصادر من الحى من قبل المخالف ، أو عدم وضوح للجوانب القانونية من قبل المهندسين، يحال الموضوع إلى الشئون القانونية لإبداء الرأى والبت فيه.

(٢) التنسيق بين الجهات المختلفة: الحى وشرطة المرافق وقوات الأمن المنوط بها تنفيذ قرارات الإزالة.

(٣) الدراسات الأمنية: لتنفيذ قرارات الإزالة يتم مخاطبة مديرية الأمن وشرطة المرافق لإعداد القوات الأمنية اللازمة للتنفيذ، وغالبا ما ترجىء عمليات الإزالة حرصاً على الأمن العام، والحفاظ على إستقرار الحال تجنباً للإضطرابات الأمنية مما يؤثر على الصالح العام للدولة.

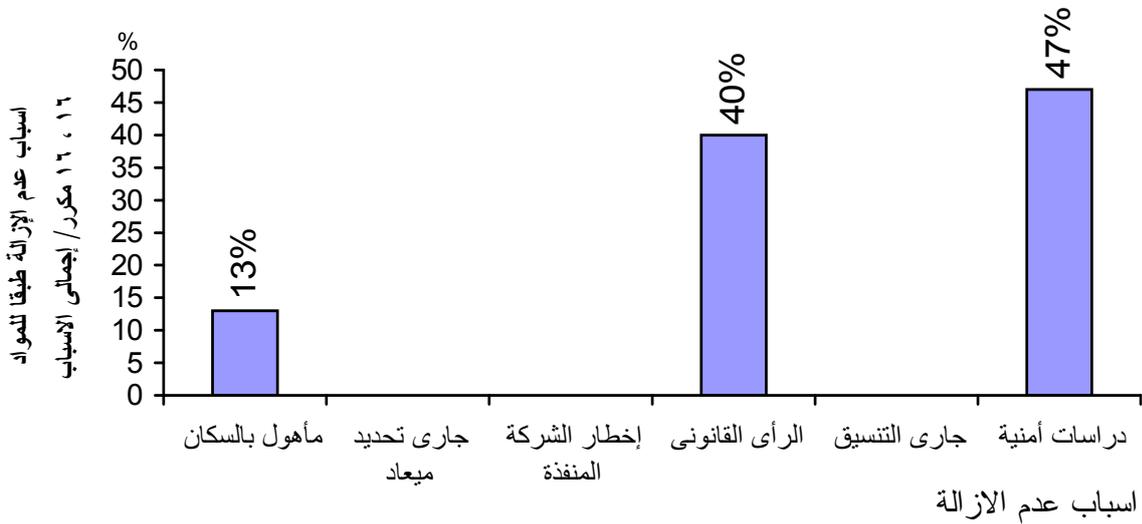
حى مصر الجديدة



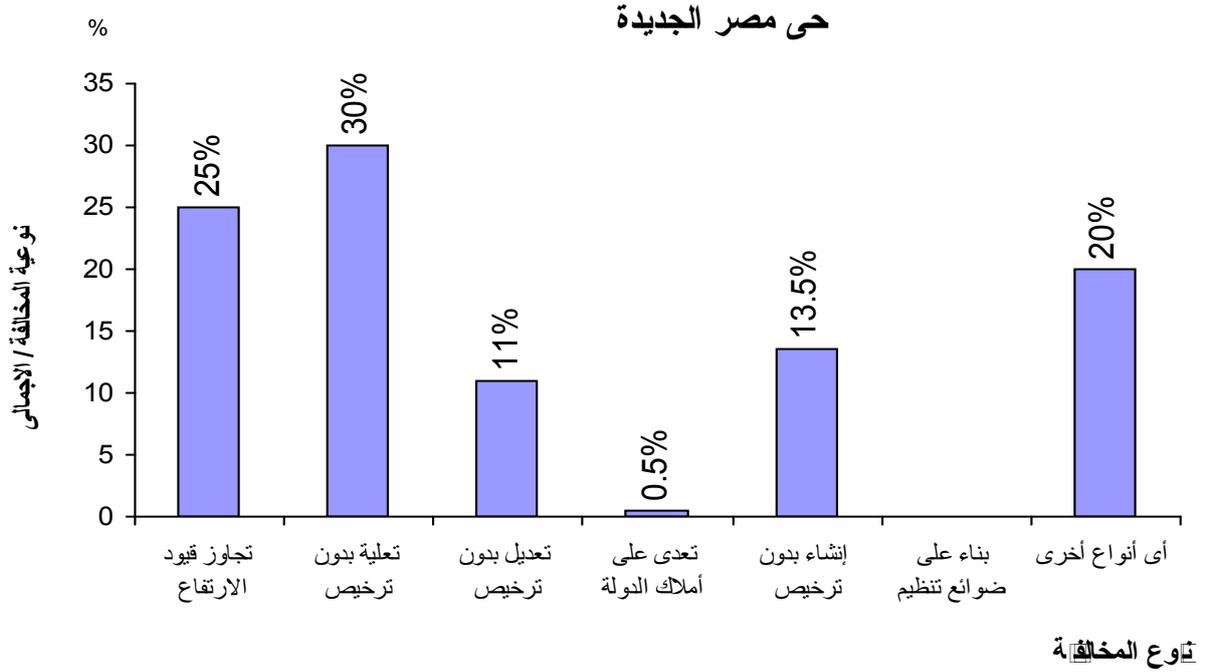
قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦ ، ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

شكل ٨- معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦ ، ١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

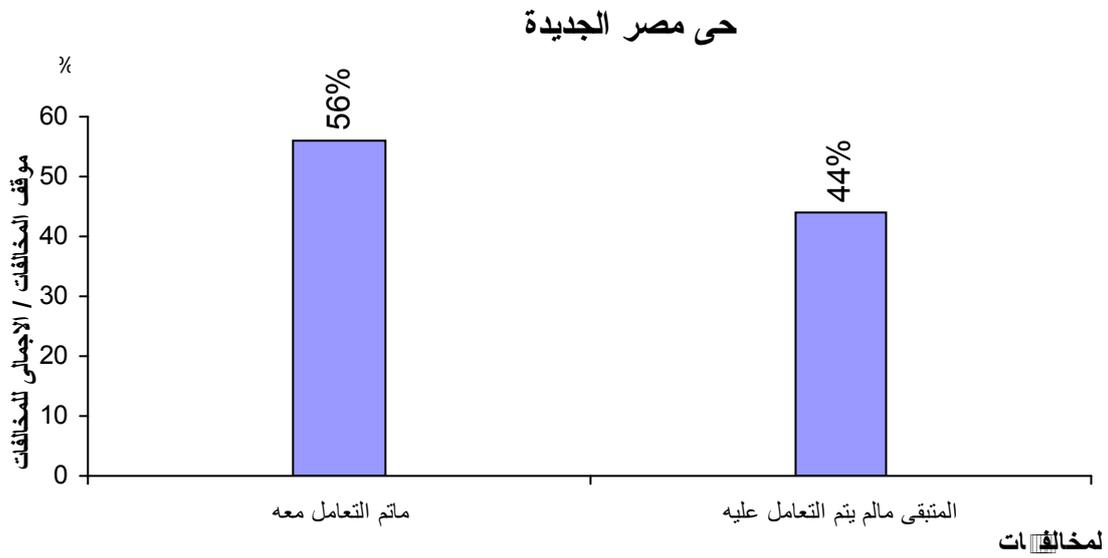
حى مصر الجديدة



شكل ٩- معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ .

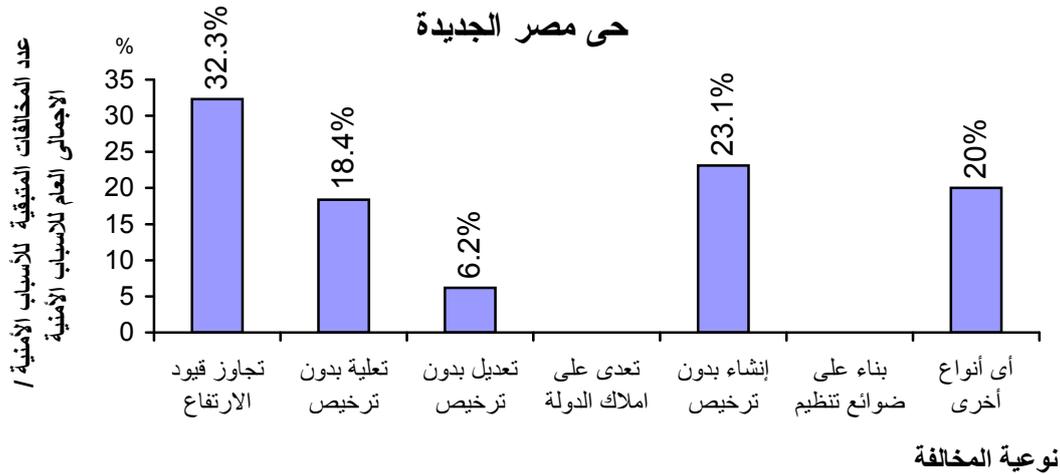


شكل ١٠ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١



شكل ١١ - معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١

ويرجع السبب الرئيسى فى إرتفاع نسب المخالفات المتبقية إلى الأسباب الأمنية التى وصلت نسبتها إلى ٣٢.٣% لمخالفات تجاوز قيود الإرتفاع ، يليها الإنشاء بدون ترخيص ٢٣.١%، والتعليق بدون ترخيص إلى ١٨.٤% و ٦.٢% للتعديل بدون ترخيص، وقد تعذر الحصول على باقى الانواع الاخرى للمخالفات من قبل الحى والتى وصلت إلى ٢٠% (شكل ١٢).



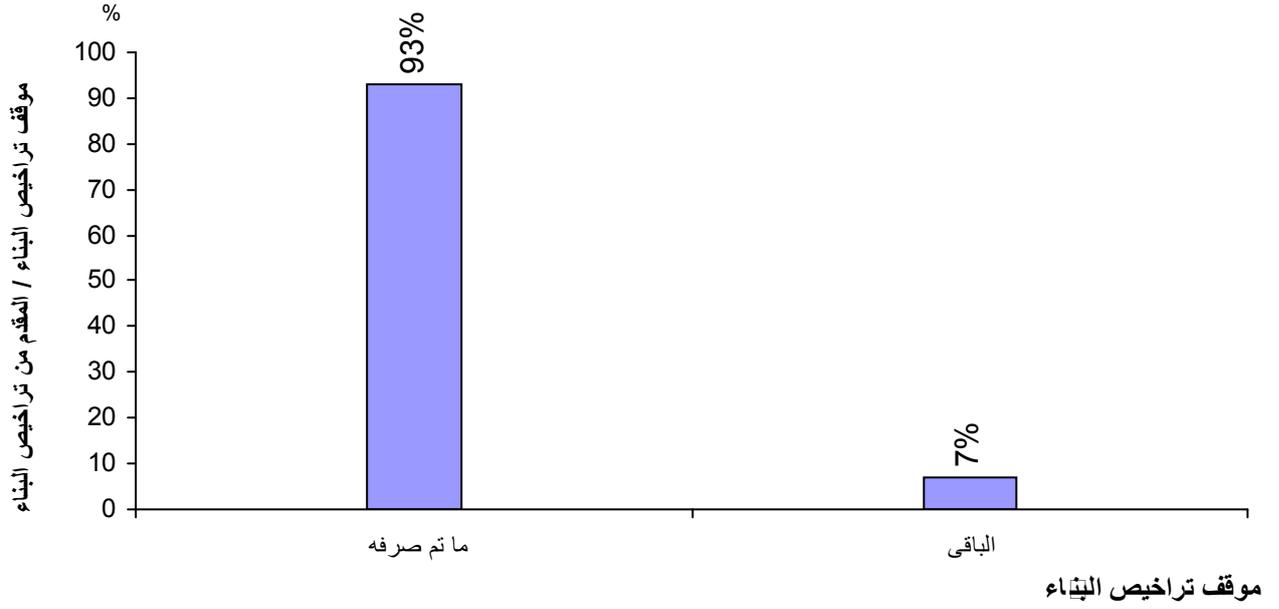
شكل ١٢ - معدلات نوعية المخالفات المتبقية للأسباب الامنية من ١/١/١٩٩٨ - ٣١/١٠/١٩٩٨.

٤- يبين جدول رقم ٤ موقف تراخيص البناء بحى مصر الجديدة منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء فى الفترة من ١/١١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ومنه يتضح إرتفاع نسبة التراخيص المنصرفة إلى ٩٣% من إجمالى التراخيص، وبقيت ٧% لم يتم صرفها " حوالى ٥٩ رخصة " من إجمالى الرخص المقدمة والبالغ عددها ٧٨٨ رخصة (شكل ١٣).

ويرجع سبب عدم صرف هذه التراخيص إلى عدم إستيفاء الأوراق الخاصة لهذه التراخيص والتى تمثل ٦١% من جملة الأسباب أو إلى عدم الحصول على موافقة الجمعية العشرية والتى بلغت نسبتها ٣٩% (شكل ١٤).

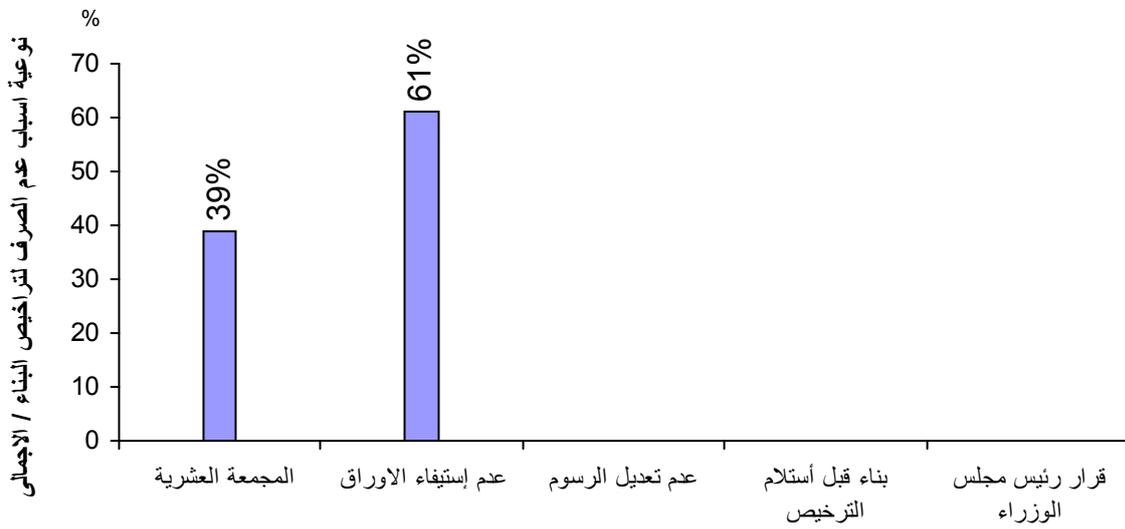
٥- الجدول رقم ٥ يوضح عدد رخص المبانى ومخالفاتها، وإجمالى العقارات فى نطاق حى مصر الجديدة والذى أمكن التغلب على النقص فى هذه المعلومة عن طريق دراسة وحصر الإيرادات بالحى، ونسبة المخالفات إلى عدد المبانى الإجمالية من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠. ولقد بلغ إجمالى مخالفات المبانى ٩٨٥ مخالفة بما يعادل ضعف عدد الرخص المصرح بها وهى ٤٨٤ رخصة، وبلغ إجمالى العقارات (من واقع حصر الإيرادات) بالحى ٥٧٣٣ عقار.

حى مصر الجديدة



شكل ١٣ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ .

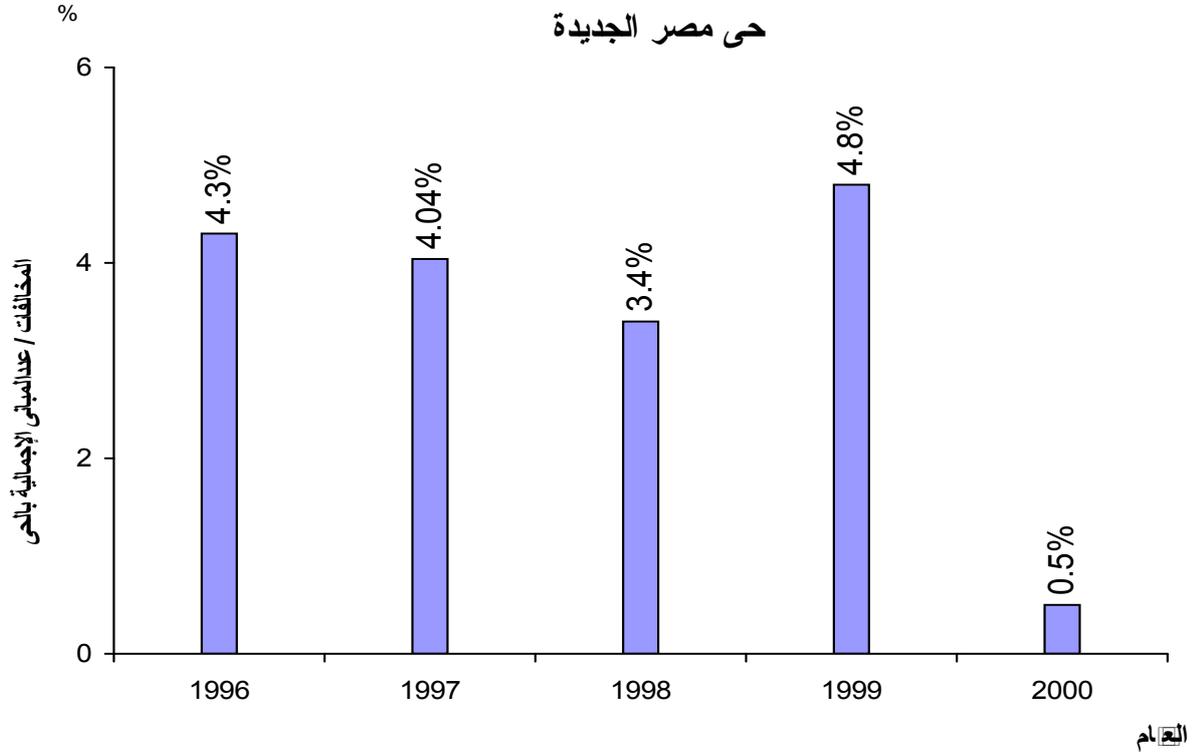
حى مصر الجديدة



أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء

شكل ١٤ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ .

وبذلك تكون نسبة المخالفات إلى عدد المباني الإجمالية بالحي قد بلغت ٤.٨% أعلى معدلاتها عام ١٩٩٩ والتي تعتبر أعلى معدل يليها مخالفات عام ١٩٩٦ والتي تمثل ٤.٣% ثم ٤.٠٤% في عام ١٩٩٧، و ٣.٤% في عام ١٩٩٨، ونسبة ٠.٥% فقط مع بداية عام ٢٠٠٠ إلى ٨ مارس من نفس العام (شكل ١٥).



شكل ١٥- نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته إلى عدد المباني الإجمالية لحي مصر الجديدة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠.

ومن كل ذلك يتأكد مدى إختراق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وقرارات رئيس مجلس الوزراء وأوامر نائب الحاكم العسكري العام بحى مصر الجديدة من واقع الجداول (١-٥) حيث تبين تضاعف المخالفات عن الرخص المصرح بها.

٤-٤-٩ حى مصر القديمة:

يقع حى مصر القديمة بين حى الخليفة والمقطم شرقا وغربا نهر النيل، وشمالا حى السيدة زينب، وجنوبا حى البساتين ودار السلام، وتبلغ مساحته الكلية ٩.٦٢ كم^٢ وكثافته السكانية بالنسبة لهذه المساحة ٢٣٩٤٠.١٤ نسمة/كم^٢، وإجمالى عدد السكان ٢٣٠.٣٨ ألف نسمة تقديريا في ١/١/١٩٩٩ [٣٦].

٤-٤-٩-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى مصر القديمة:

١ - يبين جدول رقم ٣٦ قرارات الإزالة لمخالفات المباني بحى مصر القديمة في الفترة من ١/١/١٩٩٦-١٥/١٠/١٩٩٨ تنفيذا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ موضحا ما تم تنفيذه وما لم ينفذ منها، وأسباب عدم التنفيذ .

وتدل البيانات المدرجة بالجدول على ارتفاع نسبة الغير منفذ من قرارات الإزالة خلال الفترة المذكورة إلى ٥١% من إجمالى المخالفات المرصودة خلال المدة وذلك طبقا للمادة ١٦،٢٩.٥% طبقا للمادة ١٦ مكرر، ثم إنخفضت نسبة المنفذ من قرارات الإزالة إلى ٦.٥% تنفيذا للمادة ١٦،١٣% تنفيذا للمادة ١٦ مكرر (شكل ٧٥).

ويعتبر عدم الإنتهاء من الدراسات الأمنية هى السبب الوحيد لعدم تنفيذ قرارات الإزالة (شكل ٧٦).

٢ - موقف تراخيص البناء بحى مصر القديمة منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء في الفترة من ١/١/١٩٩٦-١٥/١٠/١٩٩٨ تم بيانه بالجدول رقم ٣٧ ومنه نرى أن نسبة التراخيص المنصرفة تصل إلى ٦٥% من إجمالى التراخيص، ٩١ رخصة لم يتم صرفها من إجمالى الرخص المقدمة والبالغ عددها ٢٦١ رخصة (شكل ٧٧).

ويرجع السبب فى عدم صرف هذه التراخيص إلى:

- ١- عدم إستيفاء الأوراق الخاصة بالرخصة بنسبة ٣٣%.
- ٢- عدم الحصول على موافقة المجمع العشرية وتمثل ٣١% .
- ٣- عدم الإلتزام بتنفيذ قرارات رئيس مجلس الوزراء وتبلغ ١٩%.
- ٤- عدم تعديل الرسوم بنسبة ١٧% (شكل ٧٨).

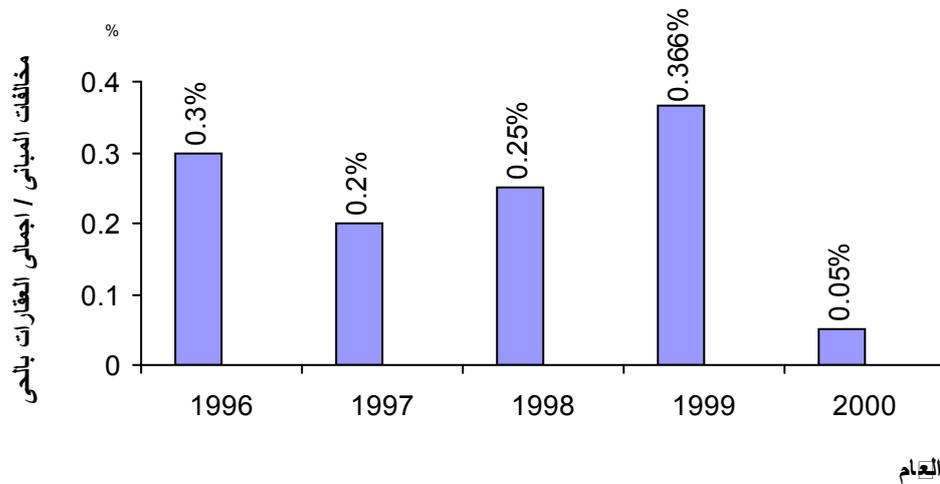
٣ - يبين جدول رقم ٣٨ نسبة المباني المخالفة بحى مصر القديمة إلى إجمالى المباني الكلية عن السنوات ١٩٩٦-٢٠٠٠ ولقد بلغ إجمالى رخص المباني عن هذه الأعوام ٢٧٧ رخصة ومخالفات المباني ٣٩٥ مخالفة وإجمالى العقارات بنطاق حى مصر القديمة ٣١٤٢٣ عقارا، والنسبة المئوية للمخالفات إلى عدد المباني الإجمالية بلغت ٠.٣٦٦% عام ١٩٩٩، ٠.٣% عام ١٩٩٨، ٠.٢٥% عام ١٩٩٧، أما في الفترة من أول يناير ٢٠٠٠ إلى أول مارس ٢٠٠٠ فقد بلغت ٠.٠٥% (شكل ٧٩).

جدول ٣٨- نسبة المباني المخالفة بحى مصر القديمة إلى إجمالى المباني الكلية عن السنوات

١٩٩٦-٢٠٠٠

العام	رخص المباني	مخالفات المباني	إجمالى العقارات بنطاق حى مصر القديمة	النسبة المئوية للمخالفات إلى عدد المباني الإجمالية
١٩٩٦	٢٤	١١١	٣١٤٢٣	٠.٣%
١٩٩٧	١٠٥	٧٢		٠.٢%
١٩٩٨	١٠٤	٨١		٠.٢٥%
١٩٩٩	٤٤	١١٥		٠.٣٦٦%
٢٠٠٠	لم يصرف	١٦		٠.٠٥%
الإجمالى	٢٧٧	٣٩٥	٣١٤٢٣	

حى مصر القديمة



شكل ٧٩ - معدلات مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بالنسبة لإجمالى العقارات بحى مصر القديمة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ .

وإرتفعت مخالفات المباني إلى ١١٥ مخالفة عام ١٩٩٩ للرخص الصادرة من حى مصر القديمة ٤٤ رخصة بنسبة ٧٢%، وإرتفع إجمالى المخالفات الى ٣٩٥ مخالفة من ٢٧٧ رخصة خلال السنوات من ١٩٩٦-٢٠٠٠ وبنسبة ٥٩%.

من خلال رصد دقيق ومجهرى لمخالفات البناء بحى مصر القديمة من فتره قصيرة من ١/١/١٩٩٨ حتى ٣٠/٩/١٩٩٨ [ملحق رقم ٣ - وثيقة رقم ٣-٥] وجد أن المخالفات تتنوع بدرجة كبيرة وتشمل جميع أنواع وأنماط المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجية وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وإرتباطاته، وهذا الحى فى الواقع هو صورة من واقع الحال بجميع أحياء القاهرة بغض النظر عن مستويات المعيشة بالحى.

وعموما يمكن حصر أنواع المخالفات بالتالى:

* مخالفات الإنشاء طبقا للمادة ٤ وعقوباتها المقررة بالمادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتشمل :

- إنشاء أدوار كاملة بتشطيباتها.
- إنشاء أدوار كاملة بدون تشطيب.
- تغلية أدوار فوق المباني القائمة.
- تنفيذ أعمده وكمرات خرسانية للأدوار.
- بناء دورات مياه ومطابخ.
- بناء غرف بالأسطح من المباني أو الخشب.
- تعديل حوائط وعمل قواطع داخل الوحدات السكنية.
- تقفيل بلكونات.
- إنشاء بلكونات بالأدوار الأرضية أو إضافتها للأدوار العلوية.
- إلغاء الفتحات للشبابيك والأبواب بالمباني الطوب.
- إنشاء فتحات للشبابيك والأبواب أو زيادة مسطحاتها.
- تغيير التراسات كما بالترخيص إلى أبراج.
- إنشاء أدوار مسروقة (صنادر) أو دورات مياه داخل المحلات.
- إنشاء محلات بالمداخل وبير السلم.
- تحويل شقق الدور الأرضى إلى محلات.
- غلق مداخل السلالم المؤدية للبدرومات بأبواب حديدية أو مباني طوب.

- * مخالفات عدم وضع لافتات فى المكان المحدد لها بواجهة العقار طبقا للمادة ١٢ مكرر ، والمادة ١٥ وعقوباتها المقررة بالمادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات قيود الأرتفاع والتعدى على خطوط التنظيم طبقا للمادة ١٦ مكرر، والمادة ٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.
- * مخالفات حد الطريق وعروض الشوارع وخط البناء طبقا للمادة ٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات .. تحويل الجراجات إلى مخازن ومحلات طبقا للمواد ١١ مكرر ، ١١ (مكرر)، ١٧ (مكرر) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، والمادة ١٠ من لائحته التنفيذية وعقوبتها بالمادة ٢٢ (مكرر ٢).
- * مخالفات عدم تنفيذ قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦، ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات الهدم بدون ترخيص طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني حيث أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء لم يشترط الحصول على ترخيص بشأن الهدم.
- * مخالفات عدم إستيفاء الأوراق أو عدم تعديل الرسومات الهندسية أو البناء قبل إستلام الترخيص طبقا للمواد ٤، ٦، ١١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، والمادة ٢٤ من لائحته التنفيذية.
- * مخالفات عدم تقديم وثيقة تأمين فى طلب الترخيص "المجمعة العشرية" طبقا للمادة ٨ وعقوبتها بمقتضى المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات .. بناء أسقف خرسانية بالمناور أو بناء حوائط وأسقف خشبية بالمناور أو تعديل بالمناور، طبقا للمادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات إشتراطات إنشاء السلالم الرئيسية والثانوية طبقا للمادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات .. الترميم طبقا للمواد رقم ١، ٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات أوامر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والتي تتمثل في:

— الأمر رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ في شأن أعمال البناء والهدم.

— الأمر رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات.

* مخالفات قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والتي تنحصر في:

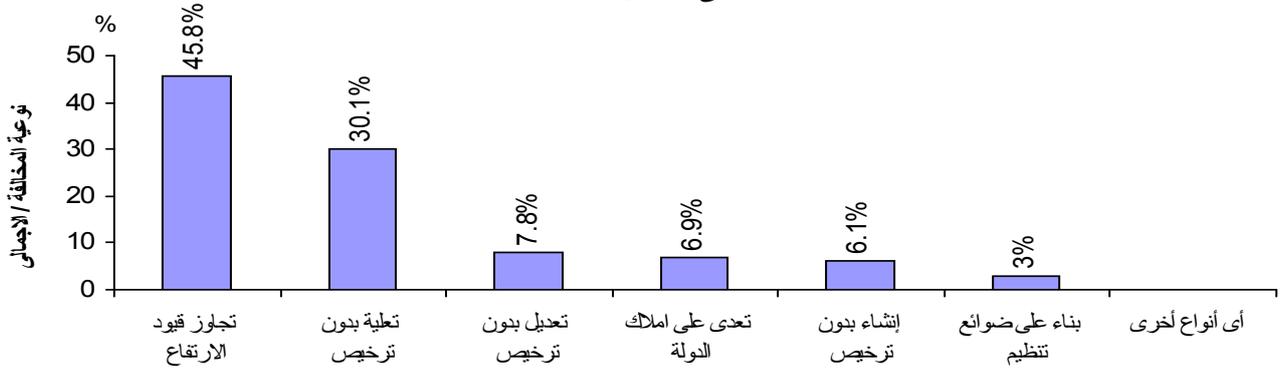
— القرار رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال في المساحات الخضراء التي يحوزها الجهاز الإداري للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال.

— القرار رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة.

— القرار رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨ بشأن حظر هدم القصور والفيلات في أنحاء جمهورية مصر العربية.

مما سبق يتضح إصرار المواطن المصري على إنتهاك القانون مع التراخي في ردع المخالفين مما دفعهم إلى إرتكاب المخالفات بكافة صورها يتضح ذلك في حى مصر القديمة وباقي أحياء القاهرة بمختلف مستوياتها مما إنعكس سلبا وسمعة على صناعة التشييد والبناء في مصر.

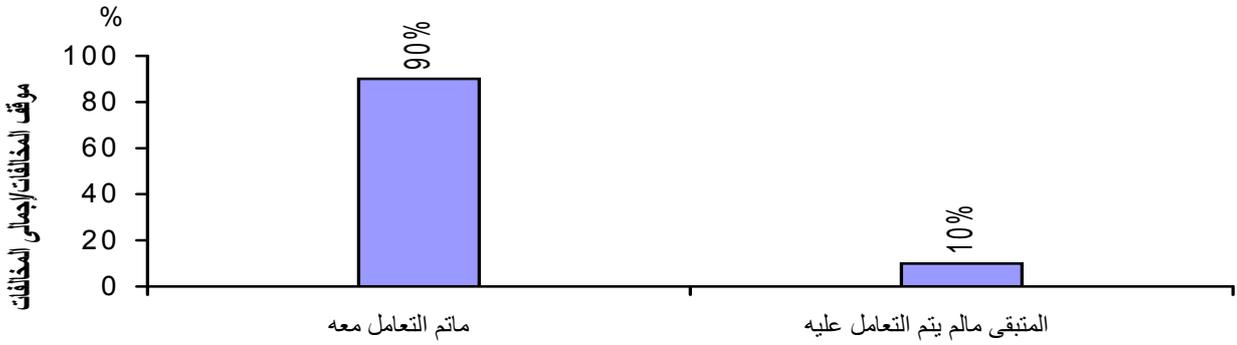
حي المطرية



تعدد المخالفة

شكل ١٦ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ .

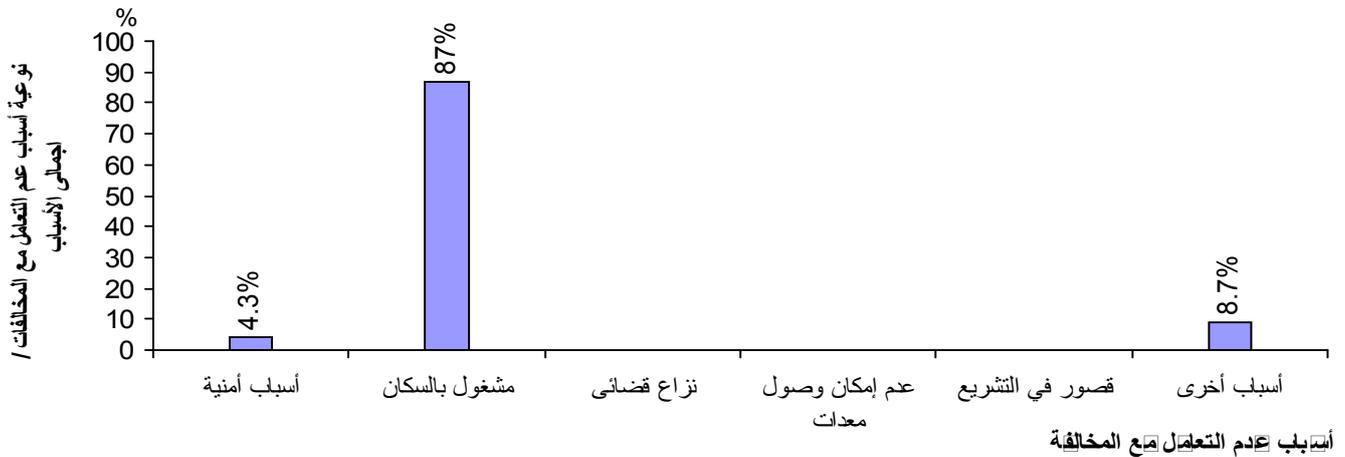
حي المطرية



المخالفات

شكل ١٧ - معدلات المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ .

حي المطرية

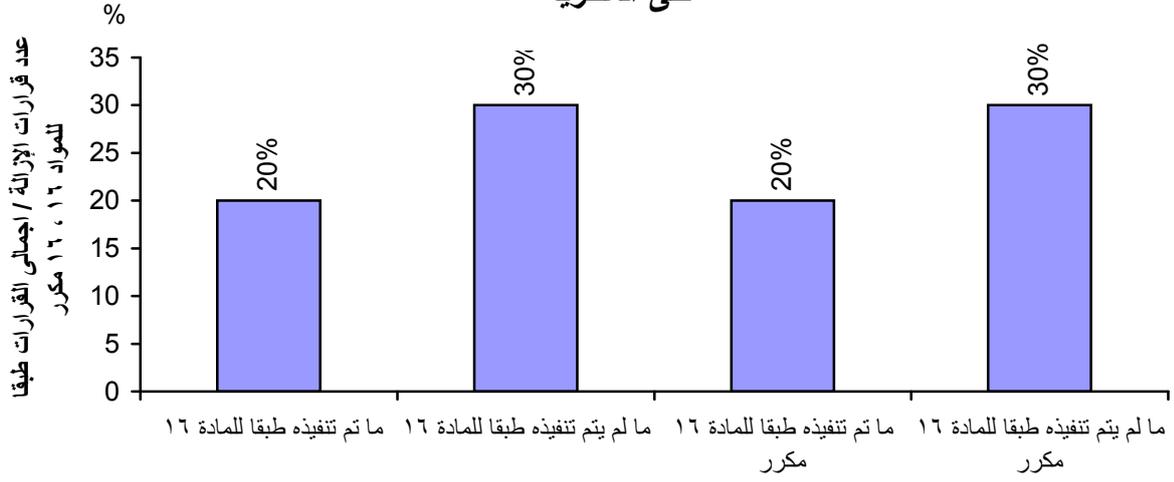


أسباب عدم التعامل مع المخالفة

شكل ١٨ - معدلات أسباب عدم التعامل مع مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من

١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ .

حى المطرية



قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦ ، ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

شكل ١٩ - معدلات قرارات الإزالة طبقا للمادة ١٦، ١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من ١٩٩٨/١/١٥ حتى ١٩٩٨/٢/١٥.

وبدراسة أسباب عدم التنفيذ لقرارات الإزالة هو فقط الدراسات الأمنية والتي تمثل ١٠٠% من الاسباب ويمكن رجوع ذلك إلى أن حى المطرية يمثل أحد الأحياء الشعبية بالقاهرة والمكتظة سكانيا وهو منطقة إضطراب أمنى مما يضغط على متخذى قرار الإزالة بضرورة إجراء الدراسة الأمنية قبل التنفيذ وحيث أن الجهات الأمنية تلجأ فى كثير من الأحيان الى عدم إثارة القلاقل فإن هذه الدراسات تستغرق وقتا طويلا وربما لا تصل إلى قرار نهائى. هذا الإتجاه قد إستنتجه المواطن المصرى بحسه القوى مما جعله لا يهتم بما يصدر عن الأحياء من قرارات وبالتالي عدم الإهتمام بإحترام القوانين (شكل ٢٠).

حى المطرية



شكل ٢٠ - معدلات أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة من ١٩٩٨/١/١٥ - ١٩٩٨/٢/١٥ .

٣- الجدول رقم ٨ يبين موقف تراخيص البناء بحى المطرية منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء خلال الفترة من ١/١١/١٩٩٦- ١٥/١٠/١٩٩٨، ويوضح أن نسبة التراخيص المنصرفة تصل إلى ٧٨% من إجمالى التراخيص المطلوبة وأن ١٣ رخصة لم يتم صرفها بما يعادل ٢٢% من إجمالى الرخص المقدمة والبالغ عددها ٥٨ رخصة (شكل ٢١).

ويرجع السبب الرئيسى لعدم صرف هذه التراخيص إلى عدم الحصول على موافقة الجمعية العشرية على البناء والتي بلغت نسبتها ٧٧% من إجمالى عدد الرخص الغير مصدره فى حين أن عدم إستيفاء الأوراق الخاصة بهذه التراخيص يمثل ١٥% وأن ٨% من هذه التراخيص الغير مصدره يرجع السبب فيها إلى عدم إجراء التعديل المطلوب على الرسومات الهندسية المقدمة من المالك (شكل ٢٢).

٤- رخص المباني ومخالفاتها وإجمالى العقارات بحى المطرية، ونسبة المخالفات إلى عدد المباني الإجمالية خلال السنوات من ١٩٩٦-٢٠٠٠ تم إدراجها بالجدول رقم ٩ وقد بلغ إجمالى مخالفات المباني ١٣٣١ مخالفة بما يعادل ٩٢.٨% من إجمالى عقارات الحى والتي يمكن تقديرها بحى المطرية [إجمالى رخص المباني "١٠٢ رخصة" مضافا إليه إجمالى مخالفات المباني المخالفة "١٣٣١"] عن السنوات المذكورة ١٤٣٣ عقارا.

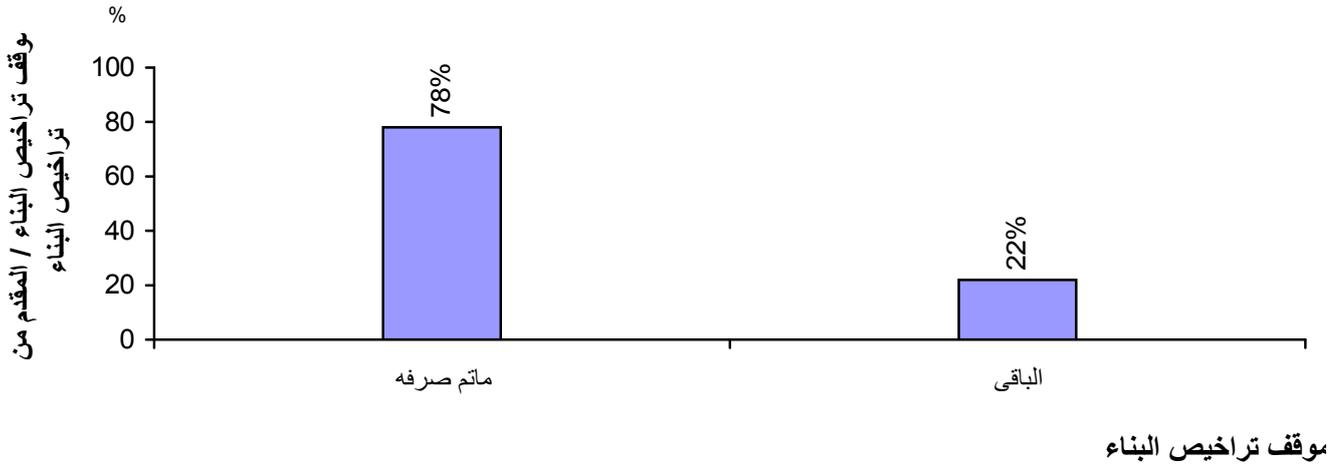
عموما من الصعوبة الوصول إلى العدد الحقيقى للمباني المقامة خلال فترة الدراسة ولذلك تم فرض أن إجمالى المباني هو مجموع الرخص المصدره والمخالفات المحررة خلال هذه المدة. تم ذلك بغرض بيان نسبة المخالفات إلى العقارات، وبناء على هذا الغرض يكون إجمالى المباني المقامة بحى المطرية خلال هذه المدة هو ١٠٢ رخصة + ١٣٣١ مخالفة مباني ويساوى ١٤٣٣ عقار.

مما سبق نجد أن نسبة المباني المخالفة إلى إجمالى المباني هو ٩٢.٨% وذلك يوضح مدى غياب القوانين المنظمة للبناء بهذا الحى.

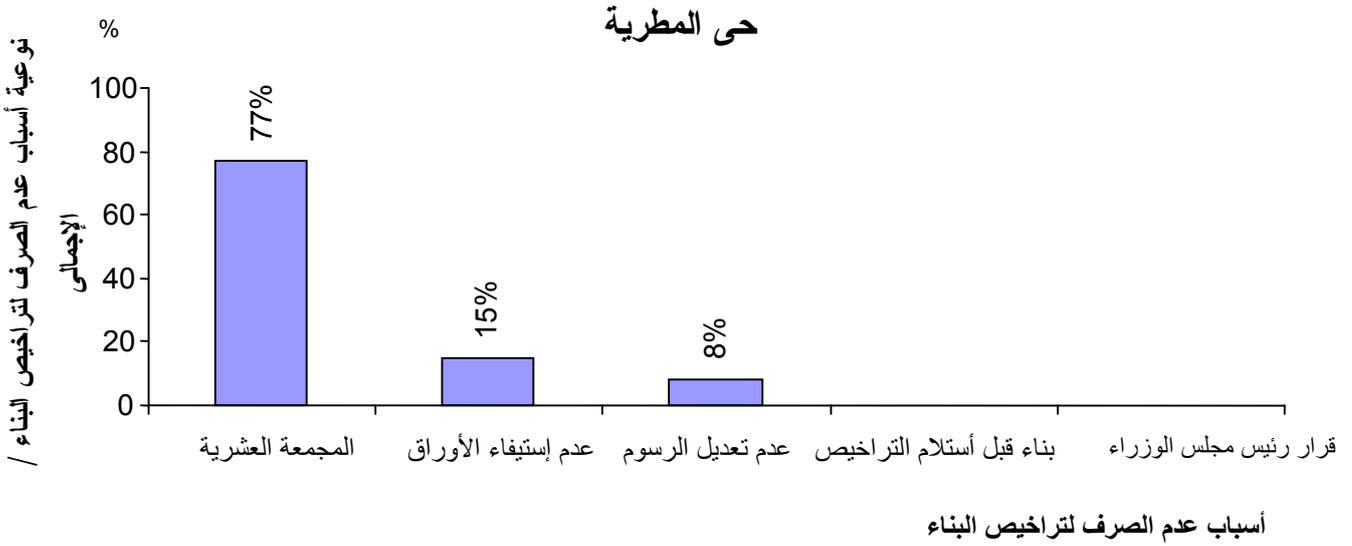
وبتحليل هذه المخالفات على السنوات المختلفة نجد أن أعلى معدلاتها هو ٩٥% عام ١٩٩٩، يليها ٩٤.٥% عام ١٩٩٦، ٩٣.٢% عام ١٩٩٨، ٨٧.٣% عام ١٩٩٧.

ومن يناير ٢٠٠٠ - إلى ٥ مارس من نفس العام وصلت النسبة إلى ٩١% (شكل ٢٣). من كل هذا الكم من المخالفات وإرتفاع نسبها فى حى المطرية يتأكد إختراق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وقرارات رئيس مجلس الوزراء وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام.

حي المطرية



شكل ٢١ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥.

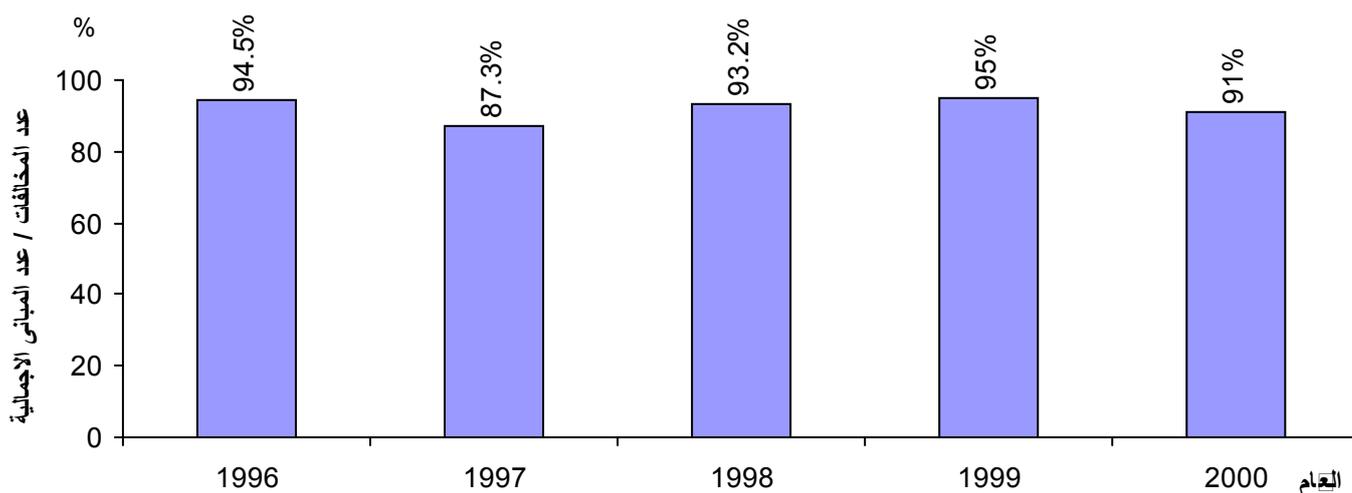


شكل ٢٢ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥.

جدول ٩- بشأن نسبة المباني المخالفة بحى المطرية إلى إجمالى المباني الكلية عن السنوات من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠

النسبة المئوية للمخالفات إلى عدد المباني الإجمالى بالحي	إجمالى العقارات بنطاق حى المطرية	مخالفات المباني	رخص المباني	العام
%٩٤.٥	١٤٣٣	١٣٩	٨	١٩٩٦
%٨٧.٣		٢٢٧	٣٣	١٩٩٧
%٩٣.٢		٢٦٠	١٩	١٩٩٨
%٩٥		٥٩٥	٣١	١٩٩٩
%٩١ حتى ٢٠٠٠/٣/٥		١١٠	١١	٢٠٠٠
%٩٢.٨	١٤٣٣	١٣٣١	١٠٢	الإجمالى

حى المطرية



شكل ٢٣- نسب مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته الى عدد المباني الإجمالية لحي المطرية من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ .

٤-٤-٣ حى منشأة ناصر:

يقع حى منشأة ناصر شرق منطقة القلعة، ويحيط بها طريق صلاح سالم، وأوتستراد مصر الجديدة / حلوان، وغرب مدينة نصر، وشمال منطقة الزبالين، وجنوب مقابر الغفير، وتبلغ مساحته الكلية ٧.١ كم^٢، وعدد سكانه تقديريا ١٧٢.٩٤ ألف نسمة في ١/١/١٩٩٩ وكثافته السكانية بالنسبة للمساحة الكلية ٢٤٣٥٨,٠٣ نسمة / كم^٢ [٣٦].

٤-٤-٣-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى منشأة ناصر:

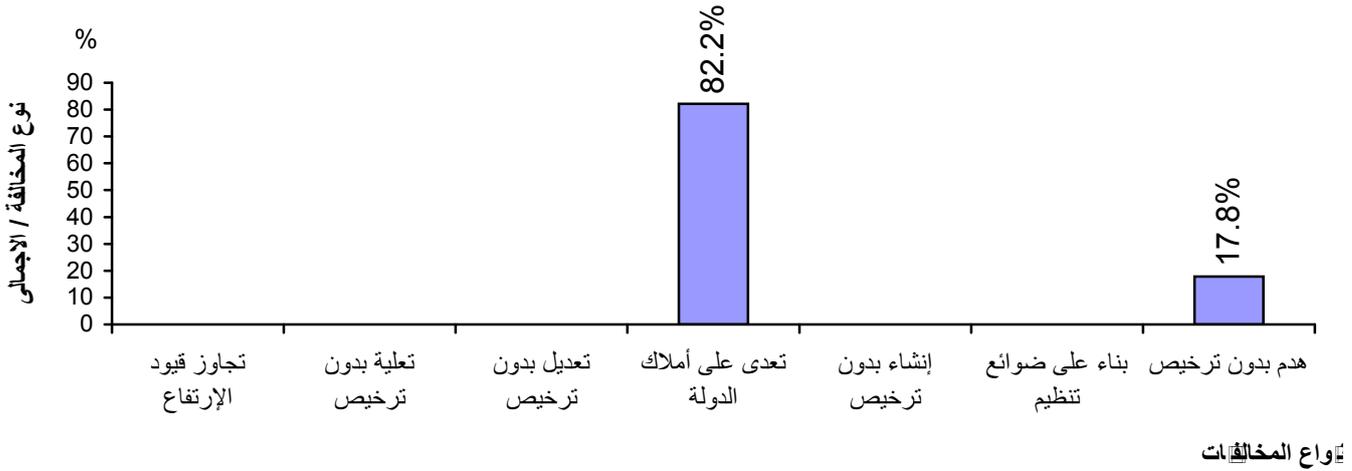
١ - مخالفات المباني وأنواعها بحى منشأة ناصر من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ تم تبويبها بالجدول رقم ١٠ والتي تمثلت فى الإنشاء والبناء على أملاك الدولة (التعدى) والهدم بدون ترخيص فقط.

وقد تم رصد ٨٣ مخالفة تعدى على أملاك الدولة بنسبة ٨٢.٢% من إجمالي المخالفات المرصودة (١٠١ مخالفة) فى حين أن الهدم بدون ترخيص تم فى ١٨ حالة فقط وبنسبة ١٧.٨%، أما قرارات الإزالة الصادرة بحق مخالفة التعدى على أملاك الدولة وعددها ٨٣ قرار تم تنفيذ ٤٨ قرار منها والتي تمثل ٥٩% من القرارات، ولم ينفذ الباقي (٣٥ قرار) وذلك لعدم الإنتهاء من الدراسات الأمنية حتى الآن والتي إستغرقت مدة طويلة رغم ما يمثله عامل الزمن من أهمية فى احترام القانون (شكل ٢٤).

جدول ١٠- بيان إجمالي مخالفات المباني بحى منشأة ناصر فى الفترة من ١/١/١٩٩٨ حتى ٣٠/٩/١٩٩٨

م	البيان	العدد	النسبة	ما تم بالنسبة لكل نوعية
١-	تجاوز قيود الارتفاع	—	—	—
٢-	تعليق بدون ترخيص	—	—	—
٣-	تعديل بدون ترخيص	—	—	—
٤-	تعدى على أملاك الدولة	٨٣	٨٢.٧%	تم تنفيذ عدد ٤٨ قرار إزالة بنسبة ٥٩% وجرى تنفيذ باقى القرارات بعد الدراسة الأمنية.
٥-	إنشاء بدون ترخيص	—	—	—
٦-	بناء على ضوابط تنظيم	—	—	—
٧-	هدم بدون ترخيص	١٨	١٧.٣%	تم تحرير ١٨ محضر هدم بدون ترخيص وتم إرسالهم إلى النيابة للإجراءات القانونية.

حي منشأة ناصر



شكل ٢٤ - معدلات أنواع المخالفات بالحي من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨.

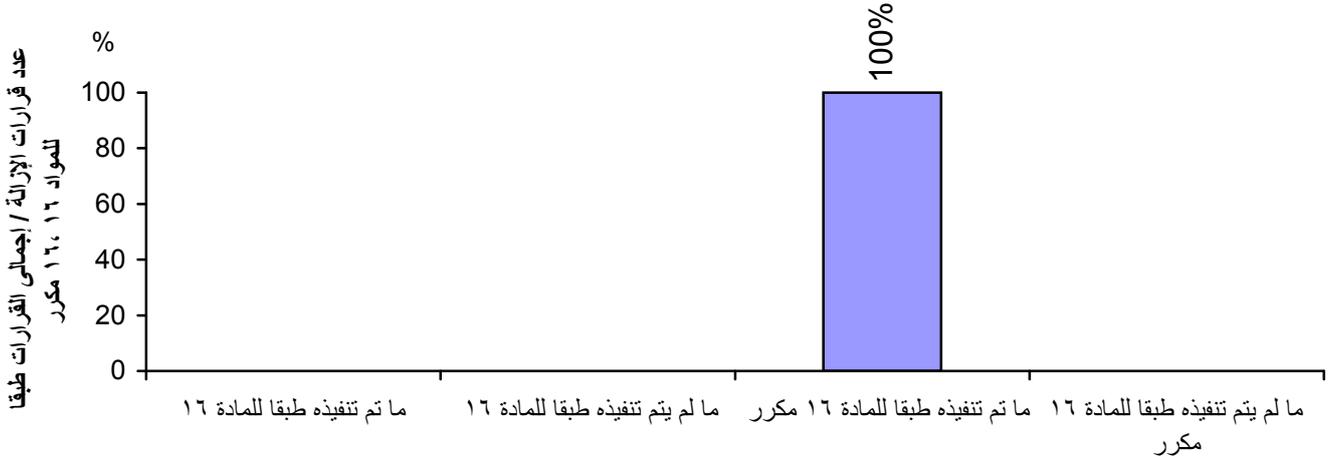
٢ - أما الجدول رقم ١١ فهو يعطى بيان عن إزالة مخالفات المباني في الفترة من ١/١١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ ومنه يتضح أنه لم يصدر خلالها إلا قرار إزالة واحد لحالة مخالفة قيود الإرتفاع المنصوص عليها في المادة ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء هذا وقد تم تنفيذ هذا القرار بإزالة المخالفة المذكورة (شكل ٢٥).

٣ - الجدول رقم ١٢ يعطى صورة عن موقف تراخيص البناء بحي منشأة ناصر خلال الفترة من ١/١١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨.

ومنه نجد أن ١٩ رخصة مباني تم صرفها من إجمالي الرخص المقدمة وعددها ٢٦ رخصة أى بنسبة ٧٣% ويرجع عدم الصرف للتراخيص الباقية (٧ تراخيص) والتي تمثل ٢٧% (شكل ٢٦) إلى عدم تعديل الرسومات الهندسية المطلوبة من المالك (١٤%) والبناء قبل إستلام التراخيص (١٤%) ولعدم إلتزام طالب التراخيص بقرارات رئيس مجلس الوزراء (٧٢%) (شكل ٢٧).

٤ - والجدول رقم ١٣ يبين إزدياد عدد المخالفات ونسبتها على مدار السنين، ففي عام ١٩٩٦ بلغ عددها ٤٢٦ مخالفة بنسبة ٥٥.١%، وعام ١٩٩٧ بلغ عددها ١٥٥ مخالفة بنسبة ٢٠.١%، وعام ١٩٩٨ بلغ عددها ١٤٢ مخالفة بنسبة ١٨.٤%، وعام ١٩٩٩ بلغ عددها ٤٢ مخالفة بنسبة ٥.٤%، وخلال الفترة من ١/١/٢٠٠٠ إلى ٨/٣/٢٠٠٠ بلغ عدد المخالفات ٨ مخالفات بنسبة ١% وذلك من إجمالي المخالفات المرصودة في المدة من ١/١/١٩٩٦ إلى ٨/٣/٢٠٠٠ (شكل ٢٨).

حى منشأة ناصر

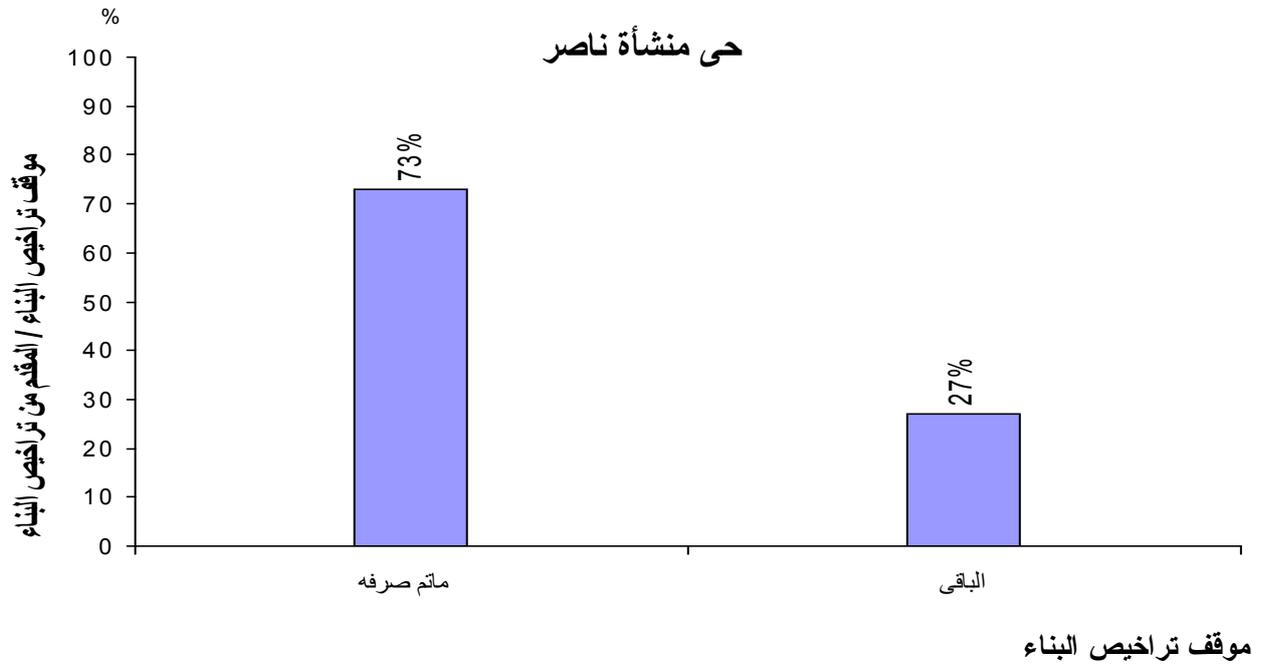


قرارات الإزالة طبقاً للمادة ١٦، ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم اعمال البناء.

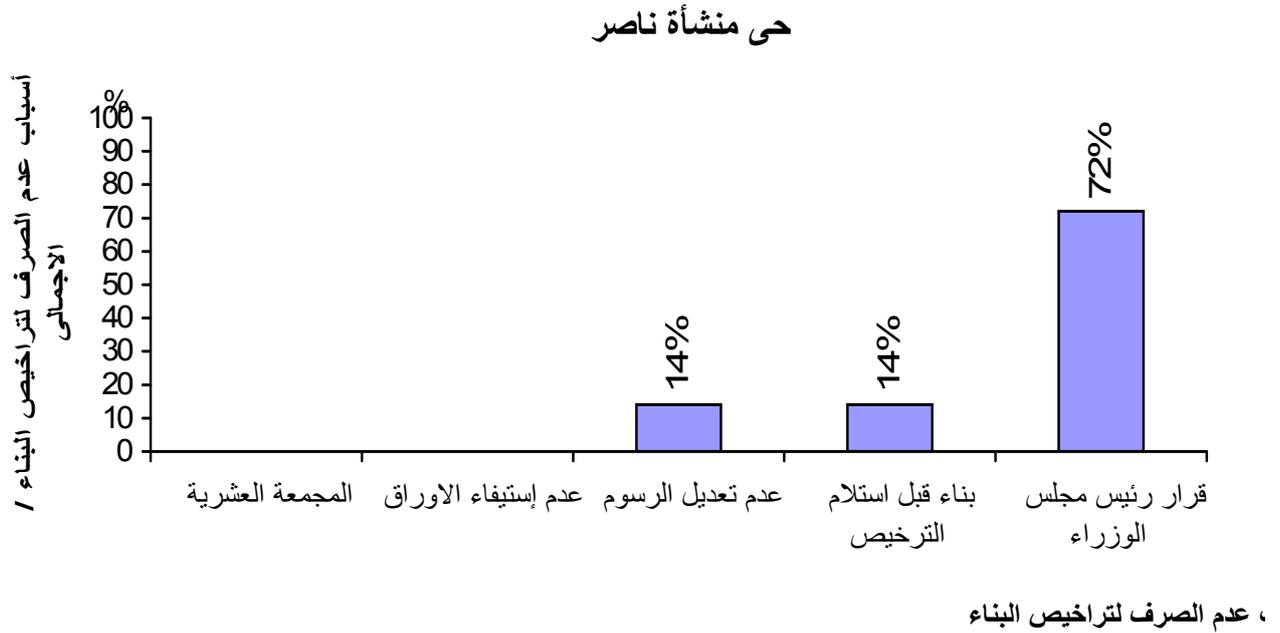
شكل ٢٥ - معدلات قرارات الإزالة طبقاً للمادة ١٦، ١٦ مكرر فى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥.

جدول ١٢ - إجمالى موقف تراخيص البناء بحى منشأة ناصر والتي قدمت وعدد التراخيص التي صدرت منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى رقم (٧) لسنة ١٩٩٦ فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ حتى ١٩٩٨/١٠/١٥

المجموع	أسباب عدم الصرف					تراخيص البناء			المنطقة	
	قرار رئيس مجلس الوزراء	بناء قبل إستلام الترخيص	عدم تعديل الرسوم	عدم إستيفاء الأوراق	المجمعة العشرية	الباقي	ما تم صرفه			المقدم
							العدد	%		
٧	٥	١	١	—	—	٧	١٩	٧٣%	٢٦	حى منشأة ناصر



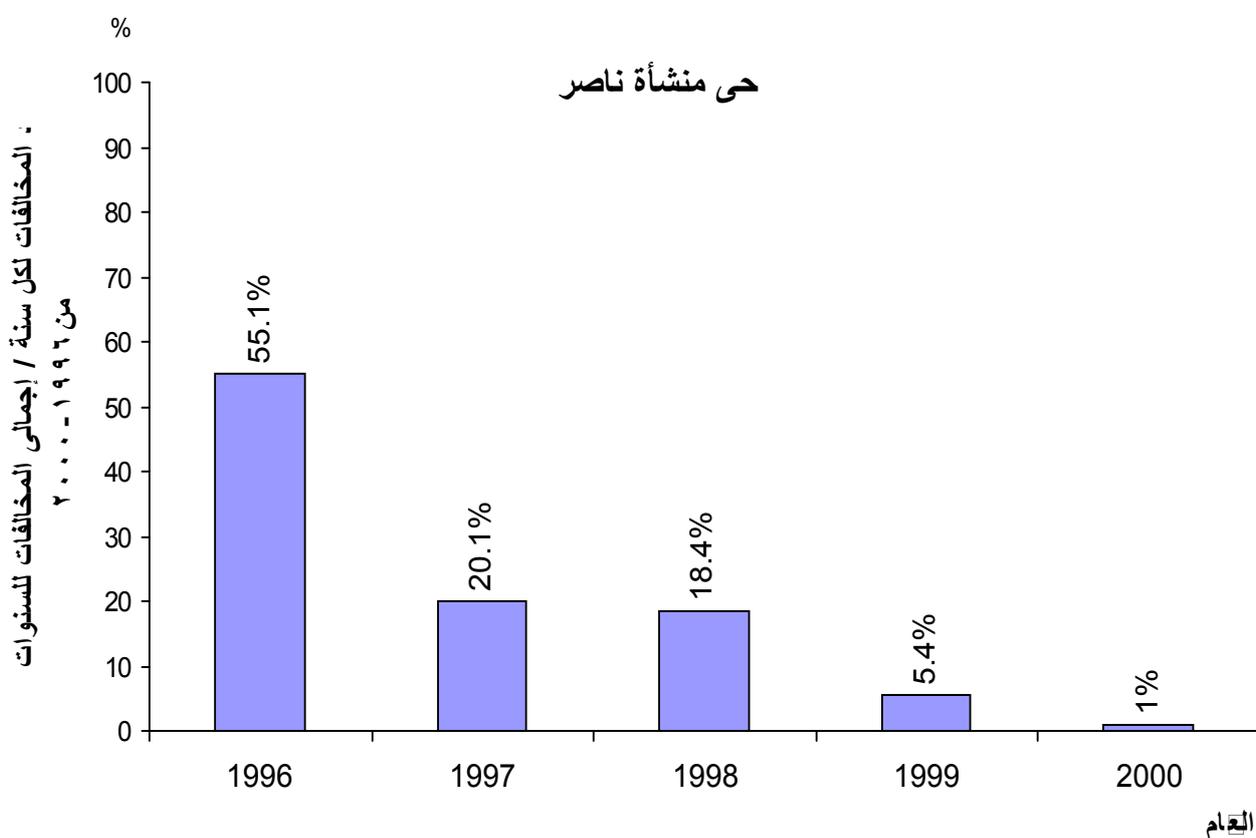
شكل ٢٦ - معدلات تراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ .



شكل ٢٧ - معدلات أسباب عدم الصرف لتراخيص البناء من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ .

جدول ١٣ - بشأن عدد المخالفات ونسبها بحى منشأة ناصر من ١٩٩٦-٢٠٠٠

العالم	عدد المخالفات	نسبها
١٩٩٦	٤٢٦	%٥٥.١
١٩٩٧	١٥٥	%٢٠.١
١٩٩٨	١٤٢	%١٨.٤
١٩٩٩	٤٢	%٥.٤
٢٠٠٠	٨	%١ حتى ٢٠٠٠/٣/٨
الإجمالي	٧٧٣	%١٠٠



شكل ٢٨ - معدلات المخالفات بحى منشأة ناصر من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠

هذا وقد تم إيقاف التراخيص بالحي طبقاً لقرار المحافظ رقم ٣٨٢ لسنة ١٩٩٧ وذلك بعد أن تبين أن مبانى الحى عبارة عن تعديلات على أملاك الدولة مما يشير إلى التسبب والإختراق التام للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتعديلاته.

٤-٤-٤-٤ حى السلام:

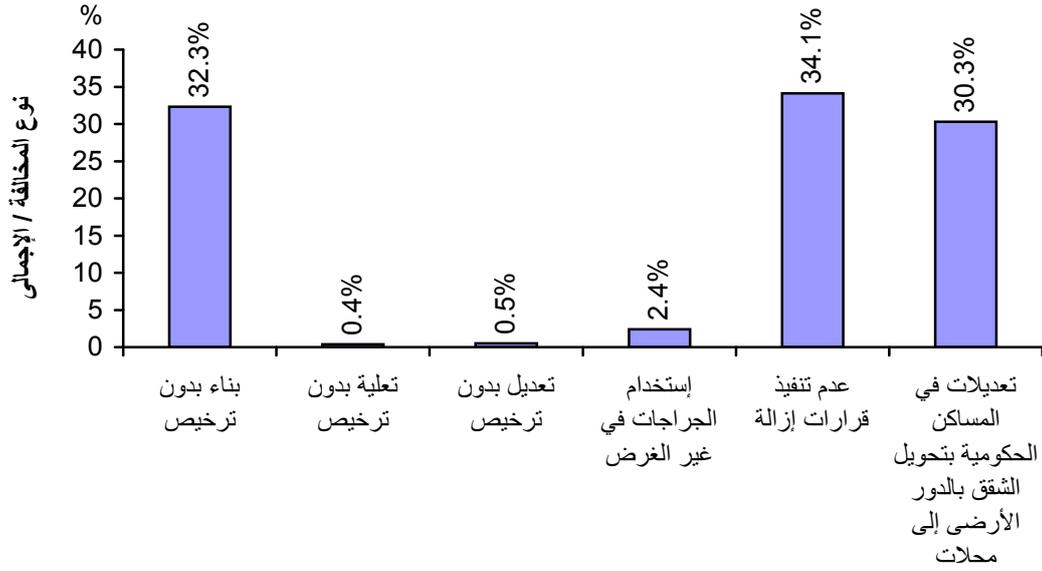
يقع حى السلام على الحدود بين محافظة القاهرة ومحافظة الشرقية ومحافظة القليوبية على طريق مصر الإسماعيلية ، ويشق الحى طريق مصر بليبس الصحراوي ، الذى يفصل مدينة السلام ومدينة النهضة ، وتحده أحياء المرج والمطرية غربا ، وعين شمس فى الجنوب الغربى و مصر الجديدة جنوبا و تبلغ مساحته الكلية ٢٠٦.٧٩ كم^٢ ، ومساحته المأهولة ٨٩.٠٣ كم^٢ وكثافته السكانية المأهولة ٤٢٠٨.٠٥ نسمة/كم^٢ وعدد سكانه تقديريا ٣٧٤.٦٤ ألف نسمة فى ١/١/١٩٩٩ [٣٦].

٤-٤-٤-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى السلام:

١- يبين جدول رقم ١٤ بيان عددى بمخالفات المباني بحى السلام خلال المدة من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ ، وقد بلغت مخالفات عدم تنفيذ قرارات الإزالة ٢٨٧ مخالفة بنسبة ٣٤.١% من إجمالى المخالفات المرصودة أثناء نفس الفترة تلتها مخالفات البناء بدون ترخيص ٢٧٢ مخالفة بنسبة ٣٢.٣% ، ثم التعديلات فى المساكن الحكومية بتحويل الشقق بالدور الأرضى إلى محلات وعددها ٢٥٥ مخالفة بنسبة ٣٠.٣% ، وإستخدام الجراجات فى غير الغرض ٢٠ مخالفة بنسبة ٢.٤% ، والتعديل بدون ترخيص ٤ مخالفات بنسبة ٠.٥% ، أما التعلبات بدون ترخيص ٣ مخالفات بنسبة ٠.٤% (شكل ٢٩).

جدول ١٤ - بيان عددى بمخالفات المباني بحى السلام خلال المدة من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ .

نوع المخالفة	بناء بدون ترخيص	تعليية بدون ترخيص	تعديل بدون ترخيص	إستخدام الجراجات فى غير الغرض	عدم تنفيذ قرارات إزالة	تعديلات فى المساكن الحكومية بتحويل الشقق الى محلات	اجمالى
عددتها	٢٧٢	٣	٤	٢٠	٢٨٧	٢٥٥	٨٤١



نواع المخالفات

شكل ٢٩ - نسب أنواع مخالفات المباني خلال المدة من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠ .

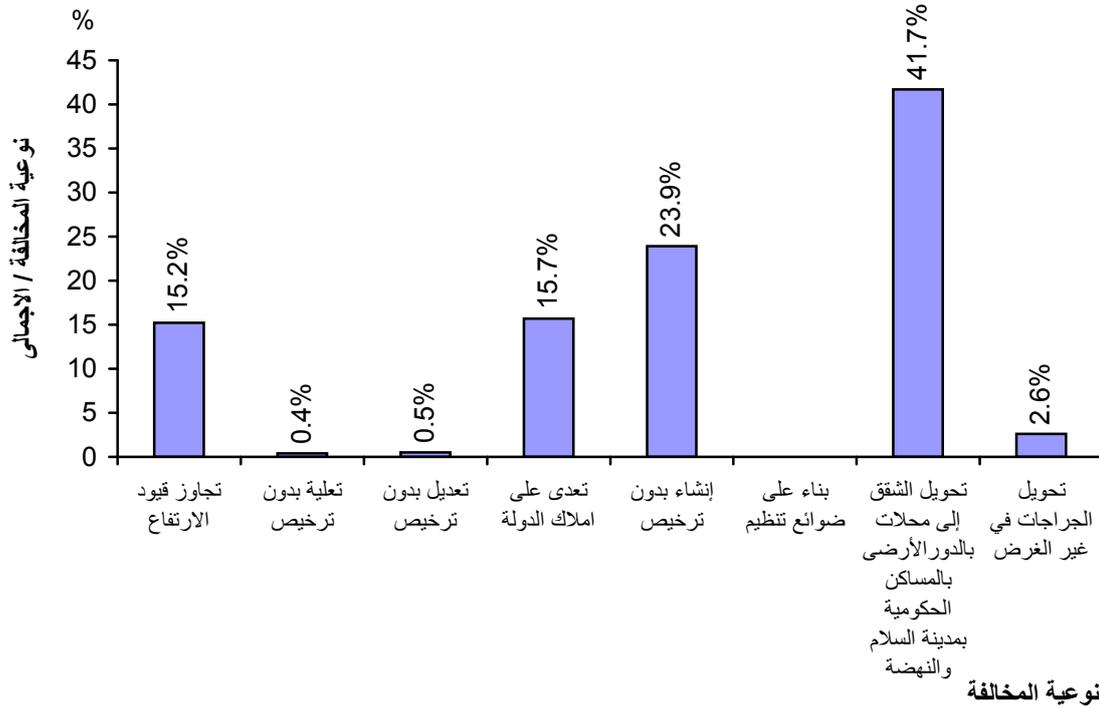
٢- يتبين من الجدول رقم ١٥ بيان بقرارات إزالة مخالفات المباني بحى السلام من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ تنفيذًا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ موضحا ما تم تنفيذه، وما لم ينفذ منها ، وأسباب عدم التنفيذ من حيث أهوليئة بالسكان ، أو طلب الرأى القانونى ، أو التنسيق بين الجهات المختلفة التى يكون لها تأثير على تنفيذ قرارات الإزالة.

وقد إتضح أن جملة الغير منفذ من قرارات الإزالة طبقا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يمثل نسبة ٥٦.٦ % من جملة قرارات الإزالة فى حين بلغ المنفذ منها ٤٣.٤ % (شكل ٣٠) مما يشير إلى أن هناك أسباب أدت إلى عدم الإزالة ومنها الدراسات الأمنية التى إرتفعت نسبتها إلى ٩٢.٦% تلتها أهوليئة العقار بالسكان والتى تمثل ٥.٢ % ، ثم إنتظار الرأى القانونى لتنفيذ قرار الإزالة بنسبة ٢,٢% (شكل ٣١).

٣- أما الجدول رقم ١٦ فإنه يبين موقف المخالفات بحى السلام من ١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/١٠/٣١ من حيث نوعها وعددها ونسبها ، وما تم تنفيذه وما لم يتم ، وأسباب ذلك والتى تركزت فى الأسباب الأمنية ومشغولية العقار بالسكان.

وبتحليل البيانات الخاصة بمخالفات المباني وجد ارتفاع نسبة تحويل الشقق إلى محلات بالدور الأرضي بالمساكن الحكومية بمدينة السلام والنهضة حيث بلغت نسبتها ٤١.٧% من إجمالي المخالفات المرصودة ، في حين أن الإنشاء بدون ترخيص وصل إلى ٢٣.٩% ، والتعدى على أملاك الدولة تمثل ١٥.٧% ، والتجاوز لقيود الأرتفاع بنسبة ١٥.٢% ، وتحويل الجراجات في غير الغرض إلى ٢.٦% ، والتعديل بدون ترخيص تمثل فقط ٠.٥% ، وكذلك التعلية بدون ترخيص تمثل ٠.٤% (شكل ٣٢) ، وقد ارتفعت نسبة المخالفات التي لم يتم إزالتها إلى ٩٢.٦% في حين إنخفضت نسبة المخالفات المزالة إلى ٧.٤% في نفس الفترة المذكورة (شكل ٣٣) ، ويرجع السبب الرئيسي إلى ارتفاع نسب المخالفات المتبقية إلى الأسباب الأمنية التي وصلت نسبتها إلى ٣٥.٦% ، ثم ارتفعت النسبة إلى ٦٤.٤% بالنسبة لكون العقار مشغول بالسكان (شكل ٣٤).

حي السلام



شكل ٣٢ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١/١/١٩٩٨ - ٣١/١٠/١٩٩٨ .

٤- موقف تراخيص البناء بحى السلام منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء فى الفترة من ١/١١/١٩٩٦-١٥/١٠/١٩٩٨ تم إدراجه بالجدول رقم ١٧ ومنه يتضح إرتفاع نسبة التراخيص المنصرفة إلى ٩٨% من إجمالى التراخيص المطلوبة ، وبقيت ٢% لم يتم صرفها "حوالى ٣ رخص" من إجمالى الرخص المقدمة والبالغ عددها ١٢٠ رخصة (شكل ٣٥) ويرجع السبب الرئيسى لعدم صرف هذه التراخيص إلى عدم الحصول على موافقة الجمعية العشرية والتي بلغت ٦٧% من جملة الأسباب ، يليها عدم إستيفاء الأوراق الخاصة بهذه التراخيص التي إنخفضت إلى النصف حيث بلغت ٣٣% (شكل ٣٦).

٥- نسب المخالفات بحى السلام إلى المباني الإجمالية من السنوات ١٩٩٦-٢٠٠٠ تم توضيحه بالجدول رقم ١٨ ومنه نجد أن إجمالى تراخيص البناء المنصرفة قد بلغ ٢٣٣ رخصة، ومحاضر المخالفات المحررة وصلت إلى ٢٣٩٣ محضرا ، أى بما يعادل ٢٦٢٦ عقارا .

مما سبق نجد أن نسب المخالفات للمباني الإجمالية قد وصلت إلى ٩٤% عام ١٩٩٩ ، يليها ٩٢% عام ١٩٩٧ ، ثم ٨٨% عام ١٩٩٦ ، ٨٧% عام ١٩٩٨ (شكل ٣٧). أما نسبة إجمالى محاضر المخالفات المحررة بغض النظر عن سنة تحريرها فقد وصلت إجماليا إلى ٢٣٩٣ محضرا إلى إجمالى العقارات ٢٦٢٦ عقارا وبنسبة ٩١% . ومن كل ذلك يتأكد مدى التباعد بين ما سن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وقرارات رئيس مجلس الوزراء ، وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام من أجله وبين الواقع العملى بحى السلام من واقع الجداول [١٤-١٨] حيث بلغ إجمالى محاضر المخالفات المحررة عشرة أضعاف تراخيص البناء المنصرفة بالحقى ، أى أن ١٠% فقط من البنائين يحترمون القانون والباقى لا يمثل التطبيق العملى للقانون من وجهة نظرهم الإعتاق كبير للقيام بإتمام أعمال البناء.

٤-٤-٥ حى غرب القاهرة:

يعتبر حى غرب القاهرة أحد أهم الأحياء بمدينة القاهرة والبوابة الغربية للعاصمة، ويتكون من "الزمالك - قصر النيل وجاردن سيتي - بولاق"، ومساحته الكلية ٧.٥ كم^٢، وكثافته السكانية بالنسبة للمساحة الكلية ١٤٠٥٢,٨٠ نسمة/كم^٢ وعدد سكانه تقديريا ١٠٥,٤٠ ألف نسمة من أول يناير ١٩٩٩ [٣٦].

٤-٤-٥-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى غرب القاهرة:

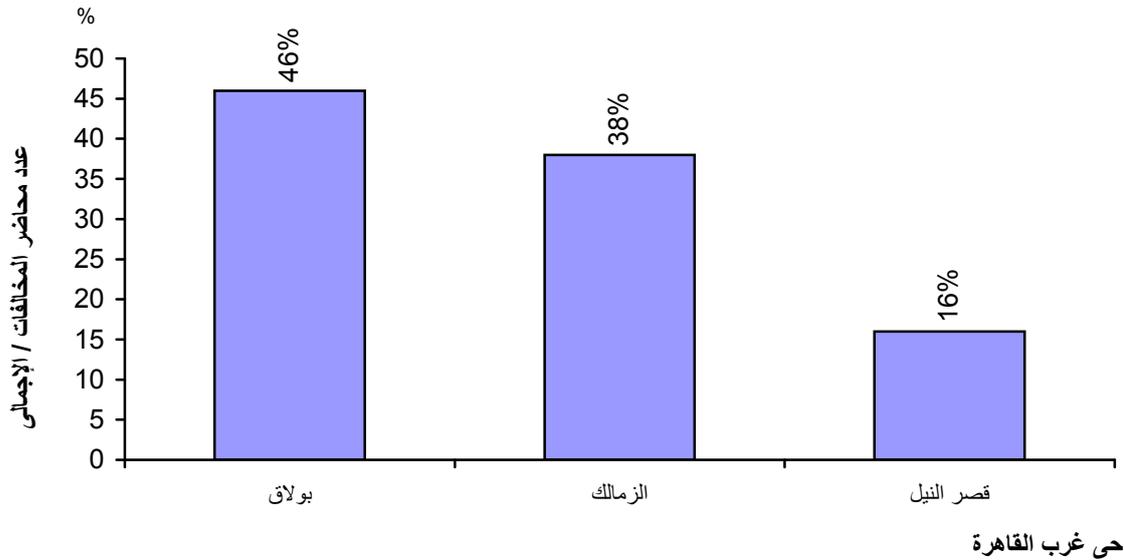
١ - يبين جدول رقم ١٩ عدد محاضر المخالفات المحررة بحى غرب القاهرة بمناطق موزعة على أقسام الحى الأساسية فوجد أنها فى بولاق ٢٣ محضرا، والزمالك ١٩ محضرا، وقصر النيل ٨ محاضر، وتمثل المخالفات فى بولاق ٤٦% تلتها الزمالك ٣٨% ثم قصر النيل ١٦% من إجمالي المخالفات المرصودة بحى غرب القاهرة (شكل ٣٨).

جدول ١٩- بشأن إجمالي مخالفات المباني بدون ترخيص بحى غرب القاهرة عن المدة

١٩٩٨/١/١ - ١٩٩٨/٩/٣٠

م	حى غرب القاهرة	عدد محاضر المخالفات
١	بولاق	٢٣
٢	الزمالك	١٩
٣	قصر النيل	٨

حى غرب القاهرة



شكل ٣٨ - معدلات محاضر المخالفات بمناطق حى غرب القاهرة عن المدة من ١/١/١٩٩٨ -

١٩٩٨/٩/٣٠ .

٢ - ولييان موقف مخالقات المباني بحى غرب القاهرة خلال الفترة من ١٩٩٨/١/١-١٩٩٨/١٠/٣١ من حيث نوعها وعددها ونسبها، وما تم تنفيذه، وما لم يتم، وأسباب عدم الإزالة للمخالفات تم تصميم الجدول رقم ٢٠ ليفى بذلك الغرض وتحليل للبيانات وجد أن نسبة مخالفات التعديل بدون ترخيص تصل إلى ٦٦.٧%، يليها إنشاء بدون ترخيص وتصل إلى ١٩%، والتجاوزات لقيود الإرتفاع تمثل ١٢% وباقي المخالفات بنسبة ٢.٣% من إجمالي عدد المخالفات المرصودة (شكل ٣٩).

وقد تم إزالة المخالفات بنسبة ٦٧% من إجمالي المخالفات وتبقى منها حوالى ٣٣% من إجمالي قرارات الإزالة الصادرة (شكل ٤٠)

ويرجع عدم التعامل مع المخالفات المتبقية أساسا إلى الأسباب الأمنية التي إرتفعت نسبتها إلى ٥٠%، والنزاعات القضائية للفصل في هذه المخالفات إلى ٢٩%، ومشغولية المبنى بالسكان وتمثل ١٤% مما يحول دون الإزالة وأسباب أخرى أشار إليها الحى بأن هناك مخالفات تحت الدراسة وصلت نسبتها إلى ٧% (شكل ٤١).

٣ - يبين جدول رقم ٢١ قرارات الإزالة لمخالفات المباني بحى غرب القاهرة في الفترة من ١٩٩٦/١١/١-١٩٩٨/١٠/١٥ تنفيذا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، موضحا ما تم تنفيذه، وما لم ينفذ منها، وأسباب عدم التنفيذ، بين مآهول بالسكان، والرأى القانوني، والتنسيق بين الجهات المختلفة التي يكون لها مساهمة فى تنفيذ القرار، هذا وقد وجد أن نسبة قرارات الازالة المنفذة هي ٦١.٦% طبقا للمادة ١٦،١٦ مكرر فى حين ان ٣٨.٤% بالنسبة لقرارات الإزالة لم ينفذ (شكل ٤٢).

ولمعرفة الأسباب التي حالت دون التنفيذ للقرارات الصادرة إتضح أن ٥٠% منها يرجع الى الدراسات الأمنية، و ٤٥% بسبب كون المبنى مأهول بالسكان، و ٥% فقط لإنتظار الرأى القانوني (شكل ٤٣).

٤ - وقد تبين أن موقف تراخيص البناء الصادرة بحى غرب القاهرة منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء في الفترة من ١٩٩٦/١١/١-١٩٩٨/١٠/١٥، طبقا للجدول رقم ٢٢ تمثل ٩٠% من إجمالي التراخيص المطلوبة، و أما الرخص التي لم يتم صرفها فهي تمثل حوالى ١٤ رخصة من إجمالي الرخص البالغ عددها ١٣٧ رخصة بنسبة ١٠% (شكل ٤٤).

ويرجع السبب الرئيسى لعدم صرف هذه التراخيص لعدم تعديل الرسومات الهندسية الخاصة بالترخيص من قبل المالك وبنسبة ٦٤%، يليها عدم الحصول على موافقة الجمعية العشرية والتي بلغت نسبتها ٣٦% (شكل ٤٥).

٥ - يبين جدول رقم ٢٣ رخص المباني ومخالفاتها، وإجمالي العقارات في نطاق حي غرب القاهرة ونسبة المخالفات إلى عدد المباني الإجمالية من ١٩٩٦-٢٠٠٠، ولقد بلغ إجمالي مخالفات المباني عن هذه المدة ٥٦٨ مخالفة بما يعادل ثلاثة أضعاف الرخص المنصرفة بالحي وعددها ٢٠٥ رخصة، وبذلك تمثل هذه المخالفات ٧٣% من إجمالي العقارات بالحي (شكل ٤٦).

وبدراسة تحليلية لحالة العقارات المخالفة بالنسبة لإجمالي العقارات التي تم بنائها بالحي موزعة على سنوات الدراسة المختلفة نجد التالي:

في عام ١٩٩٦ تمثل هذه المخالفات نسبة ٢.٩٧% فقط و ١.٤٢% في عام ١٩٩٧ في حين أنها تمثل ٠.٧٥% عن عام ١٩٩٨ و ١.٢% عام ١٩٩٩ و ٠.١٣% حتى ٢٠٠٠/٣/٢٠ (شكل ٤٧).

من كل ذلك ومن واقع بيانات حي غرب القاهرة يتأكد مدى صورية الإلتزام بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته، وقرارات رئيس مجلس الوزراء، وأوامر نائب الحاكم العسكري كما توضحه الجداول من (١٩ - ٢٣) وإرتفاع مخالفات المباني بهذا الحي إلى ثلاثة أضعاف الرخص المنصرفة خلال السنوات من ١٩٩٦-٢٠٠٠.

جدول ٢٣ - بشأن نسبة المباني المخالفة بحي غرب القاهرة إلى إجمالي المباني الكلية عن السنوات من عام ١٩٩٦ إلى عام ٢٠٠٠ .

العام	رخص المباني	مخالفات المباني	إجمالي العقارات بنطاق حي غرب القاهرة	النسبة المئوية للمخالفات إلى عدد المباني الإجمالية بالحي
١٩٩٦	٤٥	٢٦٠	٨٧٤٢	٢.٩٧%
١٩٩٧	٧٠	١٢٥		١.٤٢%
١٩٩٨	٥٥	٦٦		٠.٧٥%
١٩٩٩	٣٢	١٠٥		١.٢%
٢٠٠٠	٣	١٢		٠.١٣%
الإجمالي	٢٠٥	٥٦٨		

٤-٤-٦ حى وسط القاهرة:

يقع حى وسط القاهرة بين منشأة ناصر شرقا ، وعابدين غربا ، والوايلي شمالا ، والخليفة والمقطم جنوبا ، وتبلغ مساحته الكلية ٤.٤ كم^٢ ، وكثافته السكانية بالنسبة لمساحته الكلية ٤٥٧٤٦.١٤ نسمة / كم^٢ ، وإجمالى عدد السكان تقديريا ٢٠١.٢٨ ألف نسمة في ١/١٩٩٩ [٣٦].

٤-٤-٦-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى وسط القاهرة:

الجدول من ٢٤ إلى ٢٨ على التوالى توضح التالى بالنسبة لمخالفات المباني بحى وسط القاهرة :

١ - قرارات الإزالة الصادرة بحق مخالفات المباني المرصودة خلال الفترة من ١٩٩٦/١١/١ إلى ١٩٩٨/١٠/١٥ تنفيذا للمواد ١٦ و ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، كذلك توضيح ما تم تنفيذه من هذه القرارات وما لم يتم تنفيذه منها موضحا أسباب عدم التنفيذ والتي يمكن حصرها فى مأهولية العقار بالسكان أو إنتظار الرأى القانونى أو التنسيق بين الجهات المختلفة المنوط بها تنفيذ قرارات الإزالة.

ومن قراءة الجدول والشكل ٤٨ يتضح أن نسبة ٢٢.٤% ، ٣٩.٤% من إجمالى قرارات الإزالة الصادرة لم يتم تنفيذها وذلك فى ظل المواد ١٦،١٦ مكرر على التوالى ومنه نجد أن نسبة عدم المنفذ من قرارات الإزالة إجماليا يصل إلى ٦١.٨% من إجمالى القرارات الصادرة، وتأتى فى مقدمة أسباب عدم التنفيذ الدراسات الأمنية التى إرتفعت نسبتها إلى ٦٥%، يليها العقار مأهول بالسكان إلى ٢٢%، أما الرأى القانونى فقد بلغ ١٣% (شكل ٤٩).

هذا يوضح مدى التهاون بالنسبة للجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى وضعه موضع التنفيذ، وبالتالي نجد أن هذا الاتجاه يشجع الملاك على مخالفة القانون بشراهة إعتقادا منهم بأن الدولة ممثلة فى هذه الجهات الحكومية غير جادة فى تنفيذ عقوبات القانون على المخالفين.

٢- قرارات الإزالة الصادرة بحق مخالفات المباني المرصودة خلال الفترة من ١٩٩٨/٤/١٥ إلى ١٩٩٨/٥/١٥ (أى خلال شهر واحد) تنفيذا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومبنيما ما تم تنفيذه من قرارات الإزالة هذه وما لم ينفذ وأسباب عدم التنفيذ من حيث مأهولية العقار بالسكان أو الإنتظار لإنهاء الدراسات الأمنية أو إنتهاء النزاعات القضائية أو لعدم إمكانية وصول معدات الإزالة إلى موقع العقار المخالف، هذا وقد أوضح الجدول أنه لم ينفذ أية قرار من قرارات الإزالة الصادرة فى هذا التاريخ أى لمدة طالت عن العاميين وذلك للحجج والأعذار السابق الإشارة إليها (شكل ٥٠).

أما الشكل (٥١) فإنه يبين أن السبب فى تأخر التنفيذ يرجع أساسا إلى إنتظار نتائج الدراسات الأمنية والتي تمثل ١٠٠% من أسباب عدم التنفيذ.

٣- موقف تراخيص البناء منذ صدور الأمر العسكري رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ وذلك خلال الفترة من ١/١١/١٩٩٦ إلى ١٥/١٠/١٩٩٨ والذي يعطى مؤشرا على أن التراخيص المنصرفة من إجمالي التراخيص التي تقدم أصحابها بطلب لإصدارها لا تمثل سوى ٥٣% فقط وهذا يعطى إنطباع بمدى معاناة طالبي البناء للحصول على الترخيص مما يدفع بغالبية راغبي البناء في البناء بدون ترخيص (شكل ٥٢).

ولقد كان تبرير المسؤولين عن إصدار التراخيص هذه في عدم صرف الـ ٤٧% من الرخص هو عدم إلتزام طالبي التراخيص بقرارات رئيس مجلس الوزراء والتي تمثل ٨٦% من أسباب عدم إصدار الترخيص وأن الـ ١٤% الباقية ترجع إلى طلب تعديل الرسومات الهندسية من المالك الذين لم يوفوا بهذا التعديل بعد (شكل ٥٣).

٤- العلاقة بين عدد المباني الغير مرخص لها بالبناء بالنسبة إلى إجمالي عدد المباني المقامة بقسم الدرب الأحمر كمثال لحي وسط القاهرة ، وذلك خلال الفترة من ١٩٩٦ إلى ٢٠٠٠ والذي منه نرى أن عدد المباني المخالفة هو ٢١٢ مخالفة وأن التراخيص المنصرفة هي ١٦٦ رخصة وأن إجمالي المباني المقامة بقسم الدرب الأحمر خلال المدة السابقة هو ٣٧٨ ومنه نرى أن نسبة المباني المخالفة إلى إجمالي المباني المقامة بالقسم هو ٥٦% وأن تمثل ٦٣% في عام ١٩٩٦ و ٥٤% عام ١٩٩٧ و ٤١% عام ١٩٩٨ و ٦٥% عام ١٩٩٩ في حين أنها تمثل ٧١% في عام ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٠/٣/١١ (شكل ٥٤).

٥- يوضح نفس العلاقة السابق الإشارة إليها بالجدول السابق ولكن بالنسبة إلى قسم الجمالية وخلال نفس المدة السابقة ومنه يمكن إستنتاج أن عدد مخالفات البناء هي ١٩٢ مخالفة ورخص المباني المنصرفة هي ١٥٢ وبالتالي تكون نسبة المخالفات إلى إجمالي المباني المقامة هي ٥٦% وأن هذه النسبة تختلف من عام إلى آخر حيث أنها ٧٥% و ٣٥% و ٥٤% و ٤٦% في الأعوام من ١٩٩٦ إلى ١٩٩٩ وإنها تبلغ ٥٠% في الفترة من ١/١/٢٠٠٠ إلى ٢٠٠٠/٣/١١ (شكل ٥٥).

أيضا فإن الجداول السابقة تؤكد بصورة قاطعة مدى إرتفاع مستوى مخالفة قوانين البناء والذي إن دل على شيء فإنما يدل على عدم ملائمة هذا القانون للتطبيق العملي وخاصة في البيئة المصرية سواء التشريعية أو التنفيذية.

٤-٤-٧ حى الزيتون:

يقع حى الزيتون بين أحياء مصر الجديدة شرقا، وعين شمس في الشمال الشرقى، والمطرية شمالا، والزاوية في الشمال الغربى، وحدائق القبة جنوب غربى، وتبلغ مساحته الكلية ٨.٣٠ كم^٢، وكثافته السكانية بالنسبة لمساحته الكلية ٣٩٧٤٦.٦٣ نسمة/كم^٢، وإجمالى عدد السكان تقديريا ٣٢٩.٩٠ ألف نسمة في ١/١/١٩٩٩ [٣٦]، وتمثل المناطق العشوائية بالحى حوالى ٤٠% من المسطح الإجمالى له.

٤-٤-٧-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى الزيتون:

١ - يبين جدول رقم ٢٩ قرارات الإزالة لمخالفات المباني بحى الزيتون في الفترة من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ تنفيذًا للمواد ١٦، ١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، موضحا ما تم تنفيذه وما لم ينفذ منها وأسباب عدم التنفيذ، بين مأهولية العقار بالسكان، والرأى القانونى، والتنسيق بين الجهات المختلفة التي يحق لها سلطة إتخاذ قرار الإزالة وتنفيذه، والدراسات الأمنية.

ولقد وصلت نسبة القرارات المنفذة ٥٠% من إجمالى القرارات الصادرة تنفيذًا للمادة ١٦ و ٨٠% من إجمالى القرارات الصادرة تنفيذًا للمادة ١٦ مكرر.

هذا وقد بلغت نسبة قرارات الإزالة المنفذة خلال الفترة المذكورة إلى ١٢% تنفيذًا للمادة ١٦، و ٦١% تنفيذًا للمادة ١٦ مكرر من إجمالى القرارات الصادرة تنفيذًا للمواد ١٦ و ١٦ مكرر، وبالتالي تصبح نسبة الغير منفذ إلى ١٢% فى المادة ١٦، أما المادة ١٦ مكرر فقد بلغت ١٥% من إجمالى القرارات الصادرة تنفيذًا للمواد ١٦، ١٦ مكرر (شكل ٥٦).

وتأتى في مقدمة أسباب عدم التنفيذ الدراسات الأمنية التي إرتفعت نسبتها إلى ٦٧%، يليها المأهول بالسكان إلى ٣٣% (شكل ٥٧).

٢ - يتبين من جدول رقم ٣٠ موقف تراخيص البناء بحى الزيتون منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ في الفترة من ١/١/١٩٩٦ - ١٥/١٠/١٩٩٨ وإرتفاع نسبة التراخيص المنصرفة إلى ٩١% من إجمالى التراخيص، وبقية ٩% لم يتم صرفها "حوالى ١٠ رخص" من إجمالى الرخص المقدمة والبالغ عددها ١١٠ رخصة (شكل ٥٨).

ويرجع السبب الرئيسى لعدم صرف هذه التراخيص إلى عدم الحصول على موافقة الجمعية العشرية التي تمثل حوالى ٦٠% من إجمالى التراخيص الغير منصرفة يليها عدم تعديل الرسوم الخاصة بالرخصة وتمثل ٢٠%، أما عدم الإلتزام بقرارات رئيس مجلس الوزراء فقد بلغت ٢٠% أيضا (شكل ٥٩).

٣ - يبين جدول رقم ٣١ نسبة المباني المخالفة لإجمالي المباني المقامة بحى الزيتون من عام ١٩٩٦-٢٠٠٠.

ولقد بلغ إجمالي العقارات المخالفة ١٠٤١ مخالفة في حين أن التراخيص المنصرفة بلغت ١٨٥ رخصة و بالتالى يمكن تقدير إجمالي المباني بالحى بحوالى ١٢٢٦ عقار خلال المدة من ١٩٩٦ إلى ٢٠٠٠ ومنه نرى أن نسبة المخالفات تبلغ ٩٧% فى الفترة من بداية عام ٢٠٠٠ إلى ٢٠٠٠/٣/١ ، فى حين إنها ٩٣% خلال عام ١٩٩٦ وتبلغ ٨٨% خلال عام ١٩٩٩، وتمثل ٦٦% خلال عام ١٩٩٨ فى حين إنها خلال عام ١٩٩٧ تبلغ ٦٣% من إجمالي المباني المقامة (شكل ٦٠).

وعموما فإن نسبة العقارات المخالفة بحى الزيتون تصل إلى ٨٥% وفي نفس الوقت نجد أن نسبة التراخيص المنصرفة تبلغ ١٥% فقط لإجمالي المباني المقامة خلال الفترة من ١٩٩٦-٢٠٠٠ (شكل ٦١).

ومما سبق يتأكد مدى إختراق أصحاب العقارات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وقرارات رئيس مجلس الوزراء وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام بحى الزيتون والذى يتضح ذلك من واقع الجداول (٢٩ - ٣١).

٤-٤-٨ حى عين شمس:

يقع حى عين شمس فى الشمال الشرقى لمدينة القاهرة، وحدوده شمالا طريق السويس الصحراوى مع حى السلام، وشرقا شارع جسر السويس مع مصر الجديدة، وجنوبا حى المطرية، وغربا المرج وعزبة النخل.

تبلغ مساحته الكلية ٨.٥ كم^٢، وكثافته السكانية بالنسبة للمساحة الكلية ٥٦٨١٧.٨٨ نسمة / كم^٢ وعدد السكان تقديريا ٤٨٢.٩٥ ألف نسمة فى ١/١/١٩٩٩ [٣٦].

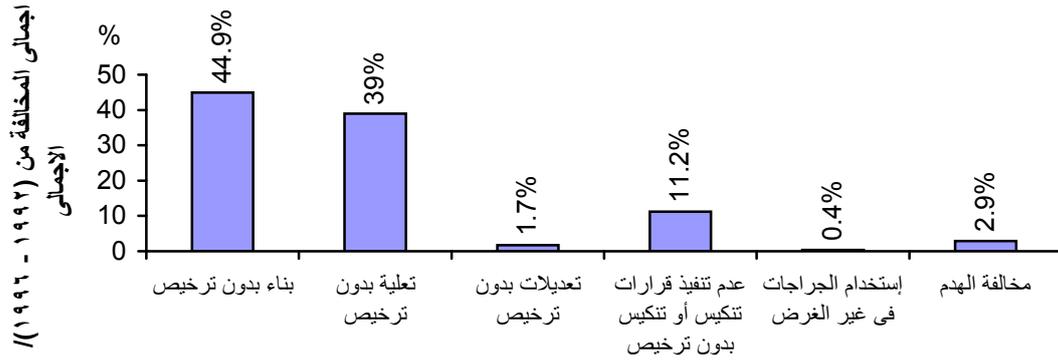
٤-٤-٨-١ حصر حالات مخالفات المباني وموقف تراخيص البناء بحى عين شمس:

١ - لبيان حالات مخالفات المباني بحى عين شمس خلال فترة إصدار القوانين الحاكمة لأعمال البناء وتعديلاتها فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من ١٩٨٧-١٩٩١، وفى إطار القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢، والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من ١٩٩٢-١٩٩٦ تم تصميم الجدول رقم ٣٢، ويتضح من هذا الجدول أن إجمالى المخالفات بالحى فى الفترة من عام ١٩٨٧ إلى عام ١٩٩١ بلغ ٢٥٠٥ مخالفة وتزايدت من عام ١٩٩٢ إلى عام ١٩٩٦ حتى بلغت ٤١٣٣ مخالفة.

وبتحليل تفصيلى لهذا الجدول فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تبين أن أعلى نسبة للمخالفات ٩.٥% حدثت عام ١٩٨٨ وأقل نسبة وتبلغ ٣.٨% تمت فى عام ١٩٨٧، وبعد تعديل هذا القانون بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ارتفعت نسبة المخالفات إلى ١٧.٥% خلال عام ١٩٩٣ أى بمعدل ضعف ما كانت عليه عام ١٩٨٨، وإنخفضت عامى ١٩٩٢، ١٩٩٦ إلى ١٠%، ٨.٣% على التوالى (شكل ٦٢).

وبالنسبة لنوعية المخالفات فى إطار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ خلال الفترة من ١٩٨٧-١٩٩١ كانت نسبة البناء بدون ترخيص تمثل ٥٧.٣% من إجمالى المخالفات خلال المدة فى حين أن التعلية بدون ترخيص تمثل ٢٥.٨%، وأن عدم تنفيذ قرارات تنكيس أو التنكيس بدون ترخيص تبلغ ٦.٧%، أما التعديلات بدون ترخيص فقد وصلت إلى ٤.٩% تلتها مخالفات الهدم حيث بلغت ٣.٧%، وإنخفضت النسبة فى مخالفات استخدام الجراجات فى غير الغرض إلى ١.٦% (شكل ٦٣).

وبعد تعديل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ورقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ خلال السنوات من ١٩٩٢-١٩٩٦ إزدادت نسبة البناء بدون ترخيص فوصلت إلى ٤٤.٩%، يليها التعلية بدون ترخيص والتي تمثل ٣٩%، وعدم تنفيذ قرارات تنكيس أو تنكيس بدون ترخيص وتبلغ ١١.٢%، ومخالفات الهدم بنسبة ٢.٩%، ثم إنخفضت النسبة فى التعديلات بدون ترخيص إلى ١.٧%، وإستخدام الجراجات فى غير الغرض إلى ٠.٤% وذلك من إجمالى المخالفات خلال المدة (شكل ٦٤).



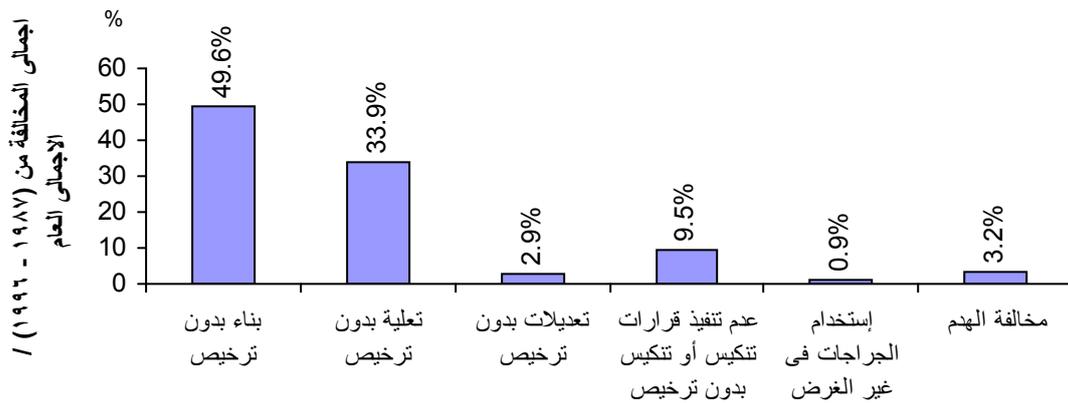
شكل ٦٤ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

حتى عين شمس

شكل ٦٤ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من سنة ١٩٩٦ - ١٩٩٢.

وفى ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بالقوانين رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ورقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى الفترة من ١٩٨٧-١٩٩٦ تبين أن أعلى معدل للمخالفات وهو ٤٩.٦% كان متمثلاً فى البناء بدون ترخيص، وأما التعليبة بدون ترخيص فتمثل ٣٣.٩%، يليها من حيث نسبة الحدوث مخالفات عدم تنفيذ قرارات تنكيس أو تنكيس بدون ترخيص والتي وصلت إلى ٩.٥%، فى حين أن مخالفات الهدم تبلغ ٣.٢%، وإنخفضت النسبة إلى ٢.٩% فى حالة التعديلات بدون ترخيص وأما إستخدام الجراجات فى غير الغرض فتمثل ٠.٩% من إجمالى المخالفات الحادثة أثناء هذه الدراسة (شكل ٦٥).

حتى عين شمس

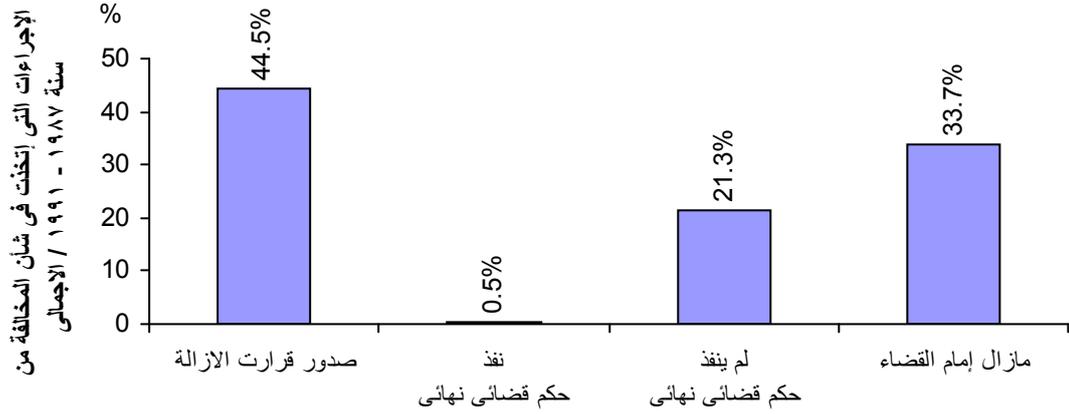


شكل ٦٥ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

شكل ٦٥ - معدلات نوعية المخالفات للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته من سنة ١٩٨٧ - ١٩٩٦.

وبالنسبة لما إتخذ من إجراءات بشأن المخالفات تطبيقا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لتوجيه وتنظيم أعمال البناء خلال الفترة من ١٩٨٧-١٩٩١ تبين أن نسبة قرارات الإزالة الصادرة من الحى تمثل ٤٤.٥% من حالات المخالفات المرصودة خلال المدة وما نفذ من الأحكام القضائية النهائية تبلغ ٠.٥% فقط (شكل ٦٦).

حى عين شمس

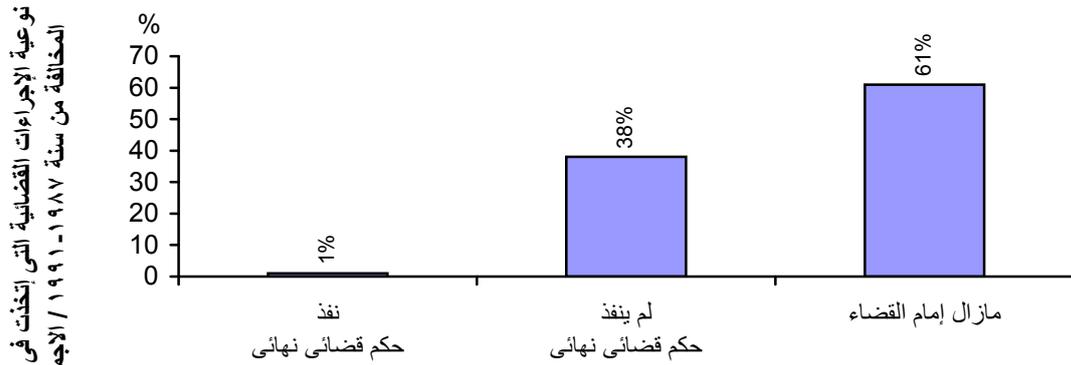


الإجراءات التى إتخذت فى شأن المخالفة من سنة (١٩٨٧ - ١٩٩١)

شكل ٦٦ - معدلات نوعية الإجراءات التى إتخذت بشأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من سنة ١٩٨٧ - ١٩٩١.

ومن بيانات الجدول يمكن إستنتاج أن ٧٧% من المخالفات قد صدر بحقها قرارات إزالة وأن ١% من الحالات قد صدر بحقها حكم قضائى نهائى وتم تنفيذه فى حين أن الأحكام القضائية النهائية التى صدرت ولم تنفذ فتبلغ ٣٨% وأن ٦١% ما زال منظورا أمام القضاء (شكل ٦٧).

حى عين شمس

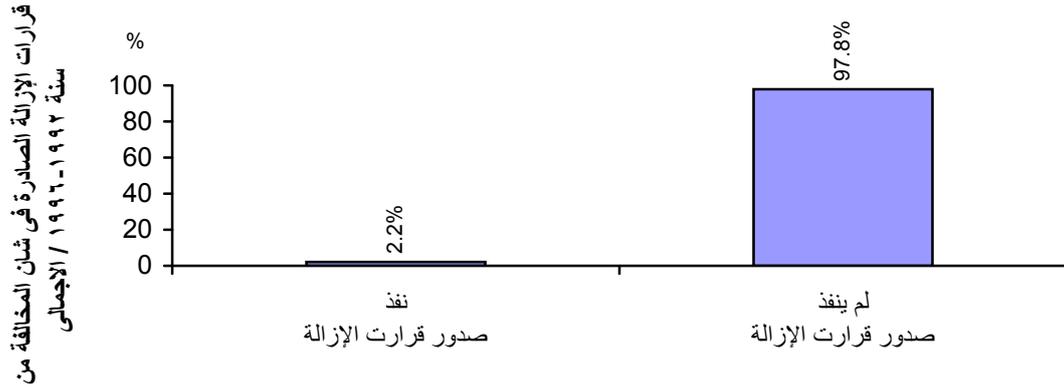


نوعية الإجراءات القضائية التى إتخذت فى شأن المخالفة من سنة (١٩٨٧ - ١٩٩١).

شكل ٦٧ - معدلات نوعية الإجراءات القضائية التى إتخذت فى شأن مخالفات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من سنة ١٩٨٧ - ١٩٩١.

أما ما تم من إجراءات خلال الفترة من ١٩٩٢-١٩٩٦ تنفيذًا للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فتشير إلى انخفاض نسبة ما تم تنفيذه من قرارات الإزالة حيث أن البيانات المدرجة بالجدول تدل على أن ٢.٢% فقط من قرارات الإزالة الصادرة تم تنفيذه وأن ١.٨% فقط من أحكام القضاء النهائية تم تنفيذه و ٩٤% من المخالفات مازالت حالات منظورة أمام القضاء وبالتالي فإن ٩٧.٨% من قرارات الإزالة الصادرة (شكل ٦٨) ، و ٩٨.٢% من الأحكام القضائية النهائية لم تنفذ حتى تاريخه (شكل ٦٩).

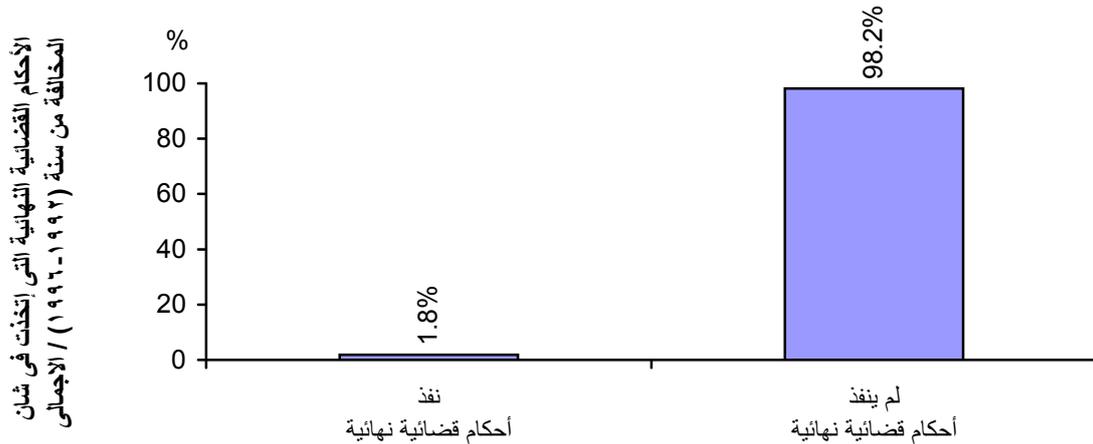
حتى عين شمس



قرارات الإزالة الصادرة في شأن المخالفة من سنة (١٩٩٦ - ١٩٩٢).

شكل ٦٨ - معدلات قرارات الإزالة الصادرة في شأن مخالفات القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من سنة ١٩٩٢ - ١٩٩٦ .

حتى عين شمس



الأحكام القضائية النهائية التي إتخذت في شأن المخالفة من سنة (١٩٩٢ - ١٩٩٦).

شكل ٦٩ - معدلات الأحكام القضائية النهائية التي إتخذت في شأن مخالفات القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من سنة ١٩٩٢ - ١٩٩٦ .

٢ - يبين جدول رقم ٣٣ قرارات الإزالة لمخالفات المباني بحى عين شمس فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥ تنفيذًا للمواد ١٦،١٦ مكرر من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ موضحًا ما تم تنفيذه وما لم ينفذ منها، وأسباب عدم التنفيذ.

هذا وقد ارتفعت نسبة الغير منفذ من قرارات الإزالة خلال الفترة المذكورة إلى ٦٩.٤% تنفيذًا للمادة ١٦،١٦ مكرر (شكل ٧٠).

وتأتى فى مقدمة أسباب عدم التنفيذ انتظار الرأى القانونى التى تمثل ٧٤.٩% من إجمالى قرارات الإزالة يليها الدراسات الأمنية وتبلغ ٢٤.٨% ، ثم المأهول بالسكان وبنسبة ٣% فقط (شكل ٧١).

٣ - أما موقف تراخيص البناء بحى عين شمس منذ صدور أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء فى الفترة من ١٩٩٦/١١/١ - ١٩٩٨/١٠/١٥، فقد تم توضيحه بالجدول رقم ٣٤ ومنه يتبين إرتفاع نسبة التراخيص المنصرفة إلى ٩١% من إجمالى الرخص المقدمة، وبقية ٩% لم يتم صرفها (حوالى ١١ رخصة) (شكل ٧٢). ويرجع السبب الرئيسى لعدم صرف هذه التراخيص إلى عدم الحصول على موافقة الجمعية العشرية (تبلغ ٧٣%) ، يليها عدم الإلتزام بقرارات رئيس مجلس الوزراء (تمثل ٢٧%) (شكل ٧٣).

٤ - يبين جدول رقم ٣٥ إجمالى التراخيص والمخالفات والمباني ونسبة المخالفات إلى إجمالى المباني فى الفترة من عام ١٩٩٦ إلى عام ٢٠٠٠ ومن البيانات المتوفرة نجد أن إجمالى المخالفات يبلغ ٥٠٣٠ مخالفة بما يعادل ٢١ مرة من إجمالى الرخص الصادرة عن الحى والبالغ عددها ٢٣٦ رخصة، وبالتالي فإن إجمالى العقارات المقامة خلال نفس المدة هو ٥٢٦٦ عقار وبالتالي تكون نسبة العقارات المخالفة هى ٩٦% (شكل ٧٤).

ومن واقع بيانات حى عين شمس كما توضحه الجداول (٣٢ - ٣٥) يتأكد عدم الإلتزام بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وقرارات رئيس مجلس الوزراء وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام ، مما أدى إلى إرتفاع نسبة العقارات المخالفة إلى ٩٦%.

جدول ٣٥- نسب المباني المخالفة بحى عين شمس إلى إجمالي المباني من عام ١٩٩٦ - عام ٢٠٠٠ .

إجمالي التراخيص	إجمالي المخالفات	إجمالي عدد المباني	نسبة المخالفات بالحي
٢٣٦	٥٠٣٠	٥٢٦٦	%٩٦

٤-٤-١٠ نتائج الدراسة التطبيقية:

من خلال الدراسة البحثية والتطبيقية لمخالفات البناء في أحياء مدينة القاهرة بصفة عامة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وإرتباطاته، ومن خلال البيانات السابقة أمكن حصر الخلل والأسباب التي أدت إلى تباعد القانون بنصوصه عن الواقع الفعلى الذي إنعكس سلبا على صناعة التشييد في مصر من المشتغلين أنفسهم في أعمال البناء والتشييد والمنوط بهم تنفيذ القانون من مهندسين ومشرفين فنيين وقانونيين وإداريين وأجهزة تنفيذية وشعبية فكان من أهمها:

٤-٤-١٠-١ سلبيات الجانب النظرى للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء:

١ - صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فى "٣٦مادة"، وقد لوحق بالتعديلات عام ١٩٩٢، ١٩٨٦، ١٩٨٤، ١٩٨٣، ١٩٨٢، ١٩٨١ حتى صدر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وتابعه أوامر عسكرية سابقة ولاحقة وقرارات رئيس مجلس الوزراء ومذكرات ولوائح وإرتباطات وعلاقات بقوانين أخرى.

وفى حصر للتغييرات بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، يتبين من جدول رقم ٣٩ إستبدال ١٦ مادة من مواده، وإلغاء ١٤ مادة وإضافة ٩ مواد ، وبقيت ٨ مواد دون تغيير، كما تم إجراء بعض التعديل فى ٣ مواد ، وحكم بعدم دستورية مادة واحدة مما ساعد على توهان من يعنيه القانون بين النصوص حتى يمكن القول بان الأصل القانوني قد مسح بين هذا وذاك وبين إرتباطاته وعلاقاته بالقوانين الأخرى.

٢ - حذف لفظ "هدم العقارات" من المادة ٤ بموجب تعديل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

٣ - إكتفت المادة ٥ بالنص على وجوب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات تجرى عليها موقعا عليها من مهندس متخصص وفقا للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية، دون تحديد لمجال تخصصه، أو العقوبات لمن يعتمد رسومات فى غير تخصصه.

٤ - تضمنت المادة ٦ " إعلان المالك أو من يمثله قانونا عند إستيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصميمات فى الرسومات طبقا لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية " وإقتضت الى إشتراط التعاقد بين المالك وبين جهاز إستشارى متخصص عند طلب الترخيص يكون مسئول عن الرسومات والتصميمات والتنفيذ ويتحمل المسئولية المدنية والجنائية عن تلك الأعمال دون أدنى مسئولية على المالك والذى تنحصر مسئوليته إداريا فقط.

جدول ٧ - حصر التغييرات بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

١ - الغاءات	٢ - إستبدالات	٣ - إضافات	٤- تعديلات	٥ - حكم بعدم دستورية	٦ - مواد بقيت كما هي
مواد					
(١،٢،٣)	٤(فقرة أولى)	١١مكرر	١٧	٢٤ (فقرة ثانية)	١٠
٤ (فقرة ثانية)	٥(فقرة أولى وثانية)	١٢مكرر	٢٧		١١
	٦	١٢(مكرر ١)	٢٩		٢٣
٦ مكرر	٧	١٣(فقرة أخيرة)			٢٥
٧ مكرر	٨(فقرة أولى وثانية)	١٣مكرر			٢٨
١٩	وخمسة وسادسة)	١٦مكرر			٣٤
٢٠	٩ (فقرة أولى)	١٧مكرر			٣٥
٢١	١١ (مكرر ١)	١٧(مكرر ١)			٣٦
٢٦	١٢	٢٤مكرر			
٣٠	١٤(فقرة أولى وثانية)				
٣١	١٥				
٣٢	١٦				
٣٣	١٨				
	٢٢				
	٢٢مكرر				
	٢٢(مكرر ١)				
	٢٢(مكرر ٢)				
١٤	١٦	٩	٣	١	٨

٥ - تضمنت المادة ٧ التالي "على أنه يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص إنقضاء المدة المحددة للبت فيه دون إصدار قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة برفض الطلب أو إستيفاء بعض البيانات أو المستندات " وتحتاج الى اضافة فقرة بأنه في حالة إعلان الطالب بمسجل بعلم الوصول على محل إقامته المدرج بطلب الترخيص فيعتبر ذلك إعلان رسمي بأى طلبات تراها الجهة الإدارية حتى ولم يتم إستلام المسجل لعدم تواجده أو رفضه.

٦ - لم تحدد مواد القانون مدة التنفيذ وإنهاء الأعمال وإكتفت بالنص في المادة ٩ على إنه "إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات".

٧ - لم تحدد المادة ١٠ مسميات المستندات المطلوبة الدالة على الملكية كالعقد الإبتدائي وأصل عقد الملكية المسجل أو الحكم بالصحة والنفاز وذلك فيما هو منصوص عليه بمسئولية طالب الترخيص عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص.

٨ - إشتطت المادة ١١ مكرر إلزام طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى دون إشتراط تقديم عقد التعاقد على المصعد مع مستندات طلب الترخيص، ولم تشترط أيضا وجوده مع عقد المقاوله.

٩ - أوجبت المادة ١٢ (مكرر ١) على " تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالترخيص " دون إضافة وجوب إعتناء عقود بيع أو إيجار الوحدات من الحى التابع له، حتى لا يتمكن المالك من بيع وحدات أقيمت بالمخالفة للترخيص أو بيع وحدة لأكثر من شخص، مع إعتبار ذلك شرطا لتسجيل عقود البيع أو الإيجار في الشهر العقارى.

١٠ - ألفت المادة ١٤ على عاتق المهندس متابعة تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات الفنية دون إرتباط بضعف الإمكانيات المتاحة للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدهات الإدارة المحلية مع عدم إلقاء المسئولية على عاتق المهندس المشرف من قبل المالك.

١١ - المادة ١٥ تمكن المخالف من إتمام البناء نظرا لطول الإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال المخالفة وإخطار نوى الشأن بالطريق الإدارى.

١٢ - جاء فى نص المادة ١٦ أنه " يصدر المحافظ المختص أو من ينييه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها " كما تضمنت أنه " يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان او المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية "

ويجب ان ينص على جواز ذلك للمحافظ فقط مع إلغاء لفظ من ينييه إن لم تكن الإزالة من الإزالات الوجوبية وإشترط التأكد من السلامة الإنشائية للعقار بموجب تقرير من مهندس إستشارى إنشائى معتمد، وتقديم إقرار من صاحب الشأن لسداد الغرامات المستحقة قانونا عن المباني المخالفة فور قيام المحافظة بالمطالبة بها، وأن يتم الحجز الإدارى على الوحدة المخالفة أو العقار المخالف فى حالة عدم سداد الغرامات المقررة.

١٣ – تنص المادة ١٦ مكرر على " أن تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع أو قانون الطيران المدنى أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات والتعدييات على الأراضى التي أعتبرت أثرية بقرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ١٦، ١٥ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء "، ولكون هذه المخالفات واجبة الإزالة ولا يجوز فيها الإعفاء من الإزالة مطلوب إضافة لفظ المحافظ أو من ينييه مع توضيح كيفية الحماية الأمنية والأجهزة والمعدات والشركات المنوط بها تنفيذ قرار الإزالة لضمان فاعلية سريانها فى الواقع المعاش.

١٤ – تضمنت المادة ١٧ مكرر بأنه "لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة" وإفتقرت إلى إضافة الآتى " لا يجوز توصيل المرافق للعقارات المنصرف عنها تراخيص بناء الا بعد تشطيب الأعمال ما عدا الواجهة الرئيسية.

١٥ – يعاقب المخالف بالمادة ٢٤ بغرامة لا تقل عن جنية ولا تتجاوز عشرة جنيهاً عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو إستكمال مما ساهم في زيادة المخالفات وكان من الممكن زيادة الغرامة بحيث تصبح نسبة من تكلفة المشروع المحددة بالرخصة الصادرة رغم التعامل مع المخالفين بدون ترخيص على أساس المعاملة بالمثل للرخص الصادرة فى نفس الشارع.

١٦ – لم يتعرض القانون للأحياء التي معظم أراضيها غير مسجلة وغير مخططة عمرانياً (المناطق العشوائية).

١٧ – عدم توضيح البنود الخاصة بالجراجات بالقانون.

١٨ – تعدد القرارات الوزارية التي تعطل تطبيق القانون أصلاً ليصبح السائد تطبيق القرارات.

١٩ – عدم الثبات على أحكام تشديد العقوبات على المخالفين مما أدى إلى كثرة المخالفات.

٢٠ – عدم تضمين القانون مدة معينة تسقط بعدها المخالفة لتحرير قرار إزالة لها بالنسبة للمخالفات الوجوبية والغير وجوبية تنفيذاً لتوصيات رئيس مجلس الوزراء بالنسبة لما قبل صدور الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦.

٤-٤-١١ سلبيات اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم اعمال البناء:

١- لم يرد بالمادة ٢ تعريف للمباني العالية والأبراج والقصور والفيلات والفرق بين القصور والفيلات، وقد تم تعريف الغرفة المعدة للسكنى بأنها الغرفة المعدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع وإعتبار الصالة الرئيسية المستخدمة كصالة المعيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى ولم يتم تحديد بعض الأبعاد والمواصفات الخاصة بصالات التوزيع، وصالات المعيشة تجنباً للمجادلات والإجتهاادات وإختلاف الرأى.

٢- إختصت المادة ٣ " بتولى جهاز التفتيش الفنى تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها لمختلف محافظات الجمهورية"، ومن القرارات التى أثرت سلباً على أعمال البناء القرار الصادر من السيد الدكتور وزير الإسكان رقم ٢٥٤ لسنة ١٩٩٧ المتعلق بتحديد تكلفة المتر المسطح للمباني فبعض أحياء القاهرة يقوم بحساب التكلفة على أساس مائة جنية مع العلم أن هذه القيمة لم يتم تعديلها أو زيادتها من تاريخ صدور القانون حتى الآن حتى تتلاءم مع الزيادة فى الأسعار طبقاً للأسعار السائدة بالسوق والتى يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بإعتماد هذه الأسعار .

وبالنسبة للرد على الإستفسارات الخاصة بقوانين المباني والتخطيط العمرانى ولوائحهم وتوابعهم مطلوب إضافتها لنص هذه المادة وجعلها من مهام جهاز التفتيش الفنى.

٣- تضمنت المادة ٦ عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على إختلاف أنواعها ولا يجوز أن يقل الإرتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى ٢.٧ متر وكان من الممكن تعديلها بحيث لا يقل الإرتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف عن ٣ متر وذلك دون مساس بعدد الأدوار حتى يمكن إعطاء التهوية الطبيعية والصناعية والإضاءة الكافية.

٤- تحتاج المادة ١٠ لتفسير محدد حيث تفتقر فى فقرتها الأخيرة إلى الشروط الفنية العامة سواء مساحة أو عرض الشارع أو طول الواجهة وخلافة والخاصة بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات مع إعطاء المحافظ سلطة تحديد الشوارع والمناطق.

٥- ألزمت المادة ١١ طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز إرتفاع أعلى طابق فيه ١٦ متر دون إشتراط المتابعة من الحى للتأكد من تنفيذ المصعد وإعطاء طالب البناء ترخيص تشغيل المصعد وشهادة إشغال المبنى بعد الإنتهاء من تنفيذه وقبل شغله بالسكان.

٦- تحتاج المادة ١٥ إلى توضيح وضع السلالم الثانوية أو المصاعد هل يمكن عدم إقامتها مطلقاً بالمناور أم يمكن إقامتها بالمناور على حساب المساحات والمسطحات الدنيا للأفنية أم

يلزم الحفاظ على مساحة الأفنية وذلك بعد خصم مساحة السلالم الثانوية والمصاعد على الحدود الدنيا لها، علما بأن هناك قرار من محافظ القاهرة تحت رقم ٣٠ لسنة ١٩٩٠ بحظر البناء فى المنافع العامة حول وداخل العقارات.

٧- المادة ٢٠ تحتاج إلى إعادة دراسة والأشكال الخاصة بها خاصة المباني على الحدائق، والحالات التى تكون فيها الأرض على ثلاث شوارع بعروض مختلفة لبيان أقصى ارتفاع يمكن الوصول إليه للمبنى على هذه الشوارع، وفى الحالة (٢-هـ) من نفس المادة لم يتم تحديد ما هو الميدان، كما تحتاج هذه المادة إلى التوضيح فى التطبيق مع تدريب المهندسين على طريقة تطبيقها لصعوبة فهمها فى القانون الحالى.

٨- لم تحدد المادة ٢٤ مدة تنفيذ الأعمال وإنهاء الأعمال المتبقية والخاصة بتوقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ٣ سنوات كاملة والوجوب عليه قبل إستئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة بتقرير فنى من مهندس إستشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاما وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبنى القائم، وإثبات قدرته على تحمل الأعمال موضوع الترخيص.

٩- إعادة النظر فى المادة ٢٩ وتوضيحها أو إلغائها حيث أنها مفسرة بقانون التخطيط العمرانى قسم تقسيم الأراضى.

٤-٤-١٢ الواقع الفعلى لتنفيذ القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والأسباب التى أدت للبعد عن القانون النظرى:

تبين من تحليل البيانات والجداول والأشكال والصور الواردة عن الأحياء ارتفاع نسب المخالفات وتنوعها وإنتشارها بشتى أنحاء مدينة القاهرة، مما يؤكد شيوع إختراق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقرارات رئيس مجلس الوزراء وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام ومن خلال الدراسة التطبيقية لهذا القانون يمكن تناول الأسباب التى أدت إلى ذلك فى النقاط التالية:

١- الغموض فى نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وعلاقته ولائحته التنفيذية والتخبط فى التطبيق لصعوبة تفسير المواد أو الإلغاءات أو الإستبدالات أو الإضافات أو التعديلات مما أدى إلى مسخ الأصل وضياع أصوله مع عدم الفهم ونقص الخبرة والتدريب.

٢- وجود ثغرات فى القانون ولائحته التنفيذية التى فتحت أبواب المساومة لمحترفى الفساد، وخرى الذم بالضغط أو بالمقابل أو بالإبتزاز أو بالرشوة لتسهيل الحصول على الترخيص والتغاضى عن الإشتراطات البنائية.

٣- لم يرتبط قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ إلا فى ندرة سطحية.

٤- إخفاق القانون فى تحقيق الإنسجام للطابع البنائى وإشتراطاته للتحكم فى النتاج البنائى.

- ٥- سوء التطبيق العملى للقانون واللوائح التنفيذية.
- ٦- التجاوزات والإعفاءات والإستثناءات التى سمح بها القانون ولوائحه.
- ٧- كثرة المخالفات وتنوعها وعدم الإكتراث واللامبالاة بالقانون.
- ٨- كثرة قوانين البناء والقرارات المتعاقبة وما بها من تناقض بين التشديد والتيسير.
- ٩- عدم وجود التفسيرات والنشرات الدورية لما يصدر من قوانين وقرارات وإختلاف الرأى فى تطبيقها.
- ١٠- عدم تناسب الإشتراطات البنائية مع الظروف والبيئة الإجتماعية.
- ١١- عدم وعى أغلب فئات محدودى الدخل للقوانين والتشريعات العمرانية مما أدى لمخالفاتها بصورة كبيرة.
- ١٢- عدم ثقة المواطن بالتشريعات والإدارة المحلية.
- ١٣- عدم الإزالة للمخالفات للأسباب التالية:-
 - ١- العقارات المأهولة بالسكان وصعوبة كبيرة فى إيجاد بديل إسكانى لهم.
 - ٢- الإجراءات المتخذة لتحديد ميعاد لتنفيذ قرار الإزالة وطولها.
 - ٣- بطء إخطار الشركات المنفذة للإزالة.
 - ٤- إنتظار الرأى القانونى فى حالة وجود طعن أو إستشكال على قرار الإزالة الصادر من الحى من قبل المخالف، أو عدم وضوح للجوانب القانونية من قبل المهندسين وإحالة الموضوع الى الشئون القانونية لإبداء الرأى والبت فيه.
 - ٥- التنسيق بين الجهات المختلفة كالحى وشرطة المرافق وقوات الأمن ... المنوط بها تنفيذ قرار الإزالة.
 - ٦- الدراسات الأمنية لتنفيذ قرارات الإزالة وبموجبها يتم مخاطبة مديرية الأمن وشرطة المرافق لإعداد القوات الأمنية اللازمة للتنفيذ، وغالبا ما ترجئ عمليات الإزالة حرصا على الأمن العام ، والحفاظ على إستقرار الحال تجنباً للإضطرابات مما يؤثر على الصالح العام للدولة.
 - ٧- عدم توفر الحماية الأمنية للأجهزة المنفذة للإزالة.
 - ٨- عدم التعاون الكافى من أجهزة الأمن لردع وإيقاف المخالفات فور إرتكابها.
 - ٩- إستحالة أو صعوبة إمكانات وصول معدات الإزالة الى موقع العقار المخالف بين أزقة وحوارى.
 - ١٠- النزاعات القضائية وإنتظار الفصل فيها لمدد تطول سنوات.
 - ١١- التهاون بالنسبة للجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ القانون.
 - ١٢- الإفتقار إلى شركات متخصصة للقيام بتنفيذ إزالة المخالفات.

- ١٣- تراخى السلطات التنفيذية بالمحليات فى التعامل مع المخالفات فور حدوثها.
- ١٤- قلة إمكانات الإدارات المحلية.
- ١٥- عدم وجود شرطة متخصصة للمباني تتولى مسئوليات تنفيذ القرارات، ومحكمة متخصصة للفصل فى قضايا المباني ومخالفاتها بالسرعة الواجبة.
- ١٦- عدم المتابعة الدورية لعدم توافر وسائل الانتقال للمهندسين والفنيين الى مواقع أعمالهم.
- ١٧- ندرة العمالة المتخصصة والإمكانات لتنفيذ الإزالة الوجودية فورا.
- ١٨- تأخر صرف مستحقات شركات المقاولات المنفذة لقرارات الإزالة لسنوات طويلة.
- ١٩- عدم توافر الدعم المالى.
- ٢٠- تباطؤ المقاولين والمهندسين المشرفين على أعمال البناء فى الإبلاغ الفورى للجهة الإدارية بالمخالفات أثناء التنفيذ.
- ٢١- التغاضى عن المخالفات لعجز الأجهزة التنفيذية عن المواجهة أو التستر عليها.
- ١٤- صعوبة الحصول على ترخيص للبناء من خلال القنوات الشرعية للأسباب الآتية:
- ١- عدم تقديم وثيقة تأمين فى طلب الترخيص (المجمعة العشرية).
- ٢- عدم إستيفاء الأوراق أو عدم تعديل الرسوم الهندسية أو البناء قبل إستلام الترخيص المقدمة من المالك.
- ٣- عدم الإلتزام بتنفيذ قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.
- ٤- تعدد الجهات التى يتطلب موافقتها على الترخيص بإجرائاتها الطويلة المعقدة والمتداخلة مثل هيئة الآثار المصرية ، والهيئة المصرية العامة للطيران المدنى ، والاقواقف ، والزراعة وغيرها.
- ٥- الردود من قبل إدارات شبكات الكهرباء فى معظم الحالات للتراخيص المقدمة سواء مساحات صغيرة او كبيرة يطلب فيها توفير حجرة محولات كهرباء بمساحة ٣.٥م×٤.٥م وهذا الأمر يتعذر تنفيذه فى بعض التراخيص لضيق عرض الواجهات أو صغر المساحة برغم إرسال الأحياء لنسخ من الرسومات المعمارية للأدوار الأرضية وخرائط مساحية محددا عليها المواقع.
- ٦- مشكلة وجود (شرط العقد المسجل) لطلبات ترخيص الأراضى أو (التعليق) طبقا للقانون حيث أن أغلب الأحياء بها مناطق عشوائية بلا عقود مسجلة.
- ٧- وجود عقارات صدر بها تراخيص مباني فى ظل القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والذى يسمح بالبناء على إرتفاع ١.٢٥ مرة عرض الشارع ، وعقارات مجاورة لها صدر لها

تراخيص فى ظل القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والذى يسمح بالبناء على إرتفاع ١.٥ مرة عرض الشارع مما يؤدى الى مشاكل بسبب شكاوى المواطنين من تضارب الإرتفاعات بنفس الشارع.

٨- ضعف المقابل المادى للعاملين بالمحليات مع صعوبة المهام الموكلة اليهم.

٩- تعديل رخص البناء فتح أبواب التحايل على القانون.

١٠- الافتقار الى التنسيق بين الأجهزة التى تتطلب موافقات مسبقة قبل الموافقة على الترخيص مما يعطى فرص للمساومات والضغوط للإنتهاء بالمقابل.

١٥- صغر مساحة الوحدات السكنية بالمساكن الشعبية والإقتصادية مع زيادة عدد أفراد الأسر على مر السنين لان معظمها عبارة عن غرفة وصالة مما يجبر قاطنيها بعمل توسعات لوحداتهم السكنية.

١٦- بيع أملاك الدولة كمسطحات كبيرة دون الإلتزام بعمل مشروعات تقاسيم معتمدة للأراضى المباعة وما ينتج عنه من ظهور مناطق عشوائية.

١٧- عدم تناسب الكوادر مع المهام الموكلة اليها.

١٨- إسناد الأعمال الهندسية لغير المتخصصين.

١٩- العجز الشديد فى المهندسين المتخصصين ذوى الخبرة والفنيين المساعدين.

٢٠- هجرة الكفاءات الهندسية من العمل بالمحليات وهروبهم بأجازات بدون مرتب حصولا على أضعاف ما يتقاضونه داخل هذه الإدارات، مع المسئوليات الهندسية والمسائلات القانونية والجنائية والتأديبية.

٢١- ندرة الدورات التدريبية بالإدارات الهندسية وإنعدام البعثات للخارج.

٢٢- التوسع فى المصالحات مع مرتكبي المخالفات والتجاوزات والإعفاءات لعدم قدرة الدولة بتوفير المساكن او الدواعى الأمنية.

٢٣- إرتكاب التخريب والتعيب المتعمد أو الهدم بدون ترخيص لأى مسكن لجعله كله أو بعضه غير صالح للإنتفاع به أو لإخلائه من شاغليه أو لإزالته.

مما سبق يتبين الهوة بين النظرية والتطبيق متمثلة فى المخالفات "كما ونوعا" للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والأسباب التى أدت إلى ذلك ، مما يتطلب معالجة جذرية شاملة، وهو ما تناولته هذه الدراسة فى الباب الخامس بالتوصيات والمقترحات إزالة للسلبيات التى شابت قوانين البناء والتشييد السائدة وإنعكست على صناعة البناء والتشييد فى مصر.

الباب الخامس

التوصيات والمقترحات

١-٥ مقدمة:

رأينا من خلال هذا البحث الإنفصال البين بين النظرية والتطبيق، وبعد المسافات بلا تلاقى أو تطابق أو إقتراب فى أى نص كان وهو ما بينته مخالفات البناء للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فى أحياء مدينة القاهرة والواقع الفعلى الذى بعد تماما عن القانون النظرى.

وكان لذلك مؤشرات ودلالات لتحليل تلك المخالفات ونوعيتها وأسبابها ومسبباتها مما يسر التوصل إلى مجموعة من المقترحات والتوصيات لمعالجة جذرية لمشكلات أزممت فى أمراضها، وأثرت سلبا على صناعة البناء والتشييد فى مصر مستهدفة من يههم الأمر للوقوف على المشكلة بكل أبعادها، وصولا إلى إستراتيجية شاملة لقواعد التنظيم الإنشائى والمعمارى والعلاقات المرتبطة بذلك فى كافة المجالات بدلا مما هو سائد الآن فى القوانين بتشريعاتها التى إنبتقت من ردود أفعال وظروف طارئة ومتغيرات إستثنائية، أدت إلى كوارث بشرية ومادية وضياح أصل القانون تماما بالإلغاءات والإستبدالات والإضافات والتعديلات والإرتباطات فى حيرة التنفيذ والإستفسارات، ووفرت فرص التلاعب وإمتهان القانون وإختراقه.

٢-٥ التوصيات والمقترحات:

ومن الواقع المعاش لـ "تشريعات البناء والتشييد بين النظرية والتطبيق فى مصر"، وحرصا على صناعة البناء والتشييد التى عرفت بها مصر منذ آلاف السنين توصلت هذه الدراسة إلى توصيات ومقترحات يمكن تناول أهم عناصرها فى النقاط التالية:

١ - تشكيل لجنة عليا دائمة للإشراف ورسم سياسة بنائية وتشبيدية:

يتوفر لها قاعدة بيانات تبنى عليها السياسات العقارية والعمرانية والإسكانية لتشريع موحد ومتكامل لتوجيه وتنظيم أعمال البناء وما يرتبط به من قوانين وقرارات ولوائح فى أصالة ومعاصرة ونصوص لا تحتمل التأويل ورؤية مستقبلية، ولها أن تكلف وتضم وتستعين بمن تراه من الكفاءات والتخصصات والخبرات فى هذا الشأن، وتتفرع منها "لجان عمل" وفقا لإختصاصاتها وتخصصاتها لدراسة ومتابعة ما يوكل إليها من مهام ويتمثل فى اللجنة العليا ولجانها الفرعية التخصصات والكفاءات والخبرات اللازمة لمثل هذا العمل من:

— كليات الهندسة والتخطيط العمرانى وكليات الحقوق بالجامعات المصرية.

— كليات الفنون الجميلة "أقسام العمارة" بالجامعات المصرية.

- مركز بحوث الإسكان والبناء.
 - نقابة المهندسين ، ونقابة التطبيقيين.
 - الإتحاد المصرى لمقاولى أعمال البناء.
 - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.
 - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى.
 - الإدارة المحلية...مديريات الإسكان...المجالس الشعبية ورؤساء المدن والأحياء.
 - المجلس الأعلى للآثار.
 - الهيئة العامة للمساحة.
 - مصلحة الجيولوجيا.
 - مركز بحوث الزلازل.
 - جهاز شئون البيئة.
 - وزارة المالية.
 - وزارة العدل...تمثيل رجال القانون / القضاء / المحكمة الدستورية العليا.
 - هيئة الطيران المدنى.
 - وزارة الأوقاف.
 - وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضى.
- ويعرض التشريع الموحد المقترح على أوسع نطاق رسمى وشعبى وإعلامى، وحزبى، ولجان إستماع ومناقشة .. وصولاً إلى قناعة عامة بين الرأى العام، وبأن ما تم من صنعهم ولصالحهم، ولمصلحتهم ومصلحة الدولة.
- ٢ – وضع توصيات ندوة "أمان ومستقبل المنشآت فى مصر" التى عقدت فى ١٤ ديسمبر ١٩٩٦ بمركز بحوث الإسكان والبناء فى الإعتبار عند دراسة التشريع الموحد المقترح من قبل اللجنة المشكلة والتى من أهمها:
- أولاً: ضبط الجودة لمواد الإنشاء:**
- ١ – يقوم جهاز التفتيش بأعمال ضبط الجودة للأسمنت المنتج محلياً والأسمنت المستورد، كذلك صلب التسليح المنتج محلياً والمستورد، ويتم وضع علامة الجودة وتاريخ الإنتاج على كل منتج، كما يتم إصدار شهادات جودة للأصناف بعد إختبارها.
 - ٢ – يصدر جهاز التفتيش شهادات صلاحية للمحاجر بعد إجراء "الإختبارات الكيمائية" للصلاحية لأعمال الخرسانة المسلحة وتحمل كل سيارة صورة من شهادات الصلاحية موقعاً عليها بالتاريخ من مهندس مسئول عن المحجر.

٣ – بالنسبة إلى الخرسانات الجاهزة تحمل كل سيارة صورة من شهادة الصلاحية ونسب ومكونات الخليط وتوقيت خروج السيارة موقعا عليها من مهندس مسئول.

ثانيا: ضبط الجودة بالنسبة لأعمال التصميمات:

- ١ – الأحياء مسئولة عن تنفيذ الإشرطات المعمارية والإدارية.
- ٢ – تنشأ فى المحافظات مديريات تتبع جهاز التفيتش على المباني وتتولى مراقبة قيام الأحياء بمسئولياتها، كما تتولى مراقبة أداء المحاجر ومصانع مواد البناء والصلب وتتولى كذلك مراقبة أداء المجمععة العشرية وفروعها فى المحافظات.
- ٣ – تتولى مجمععة تأمين المسئولية المدنية لأعمال مراجعة التصميمات الإنشائية وأبحاث التربة والأساسات ولا تصدر تصاريح البناء إلا بعد إعتماذ المجمععة، وتحفظ صور من الرسومات المعتمدة لدى كل من الحى والمقاول والمشرف الفنى والمجمععة.
- ٤ – تكلف المجمععة بمراجعة الرسومات الكهربائية وأعمال المصاعد وكذلك الأعمال الصحية والتأمين عليها.

ثالثا: ضبط الجودة لأعمال المقاولين والمشرفين الفنيين:

- ١ – يحدد المقاول إسم المهندس المسئول عن كل عملية.
- ٢ – يقوم المقاول والمشرف الفنى بإخطار مجمععة التأمين أولا بأول بالبيانات التالية:
 - أ – نتائج الجسات التنفيذية ومطابقتها للجسات التصميمية.
 - ب – نتائج إختبارات الأسمنت والركام والصلب وتكسير المكعبات وغير ذلك أولا بأول موقعا عليها من المشرف الفنى ومن مهندس المقاول.
 - ج – أوامر التصريح بالصب موقعا عليها من المشرف الفنى ومن مهندس المقاول.
 - د – أى ملاحظات خلال التنفيذ يرى مهندس المقاول أو يرى المشرف الفنى إنها تؤثر على سلامة المنشأ.
- ٣ – تكون المجمععة مسئولة عن متابعة حسن أداء كل من المقاول والمشرف الفنى، كما تكون مجمععة التأمين مسئولة عن التعويضات والرجوع للمتسبب فى الخطأ إن وجد.

رابعا: ملف العملية:

يحتفظ كل من الحى ومجمععة التأمين والمقاول والمشرف الفنى بملف للعملية يحتوى على صور كاملة من مستندات العملية شاملة As Built Drawings وكذلك نتائج ضبط الجودة فى البند ثالثا.

- ١ – يحتوى الملف المذكور على مواصفات ورسومات الأعمال الكهربائية والصحية.
- ٢ – تصدر وزارة الإسكان اللوائح المنظمة التى تكفل سلامة إختيار وحياد مكاتب التفيتش الفنى.

خامسا: إتحادات السكان:

- ١ - يودع السكان ١% من قيمة العقار وديعة بأسمائهم للصرف منها على أعمال الصيانة.
- ٢ - يلتزم إتحاد السكان بإخطار مجمعة التامين ومديرية الإسكان بأى تعديلات تطرأ على العقار، كما يلتزم بإخطارها عن أى أعمال صيانة، على أن تصدر تراخيص بناء لأى أعمال صيانة تشتمل على تعديلات فى توزيع الحوائط أو أى تعديلات معمارية أو إنشائية، كما يصدر ترخيص بناء عند تعديل الغرض من إنشاء المبنى أو أجزاء منه.
- ٣ - يلتزم إتحاد السكان بالقيام بأعمال الصيانة والترميمات ويتم اعتماد مشرف فنى لاي بيانات فنية تصدر من إتحاد السكان.
- ٤ - توضع صورة من شهادات الإشغال فى مدخل كل عقار.

سادسا: شهادات الإشغال Certificate of Occupancy:

- ١ - لا يصرح بشغل أى مبنى إلا بعد صدور شهادة إشغال له.
- ٢ - تصريح الإشغال صالح لمدة ٥ سنوات يجدد بعدها بعد قيام مديرية الإسكان بالتفتيش، بناء على قرار مجمعة التامين.

سابعا: قوانين الإسكان:

- ١ - يعاد النظر فى قوانين الإسكان لتتواءم مع إحتياجات المجتمع من حيث الإرتفاعات والمساحات والمصاعد بحيث تتوافق أسعار الأراضى مع الإشتراطات البنائية، كما يعاد النظر فى القانون رقم ٩^(١) فى قرار تخفيض قيمة المباني.
- ٢ - يلتزم إتحاد السكان بحكم القانون بالحصول على شهادات الإشغال : Certificate of Occupancy وتجدد تلك الشهادات كل ٥ سنوات سواء كان ذلك للمباني المستقبلية أو المباني القائمة حاليا.
- ٣ - يلزم القانون إتحاد السكان للعمارات التى تمت تعليتها بإستصدار شهادات إشغال.
- ٤ - لا يصدر قرار بالإزالة إلا بعد العرض على لجنة إستشارية عليا^(٢) تقوم بمراجعة المستندات التى تدعو لذلك، ويصدر قرار الإزالة من وزير الإسكان مسيبا.
- ٥ - الأعمال التى تم فيها إستخدام كود أجنبى تعرض على اللجنة العليا المذكورة فى البند السابق، ويصدر قرار قبول الكود الأجنبى من وزير الإسكان مسيبا [٣٧].

(١) صدر القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بشأن المناقصات والمزايدات لاعيا القانون رقم ٩ لسنة ١٩٨٣.

(٢) من توصيات "ندوة أمان ومستقبل المنشآت فى مصر".

٣ - توصيات ومقترحات للمساهمة بوجوب الإلتزام بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجييه وتنظيم أعمال البناء فى الواقع المعاش:

١- تعريف المبانى العالية والأبراج والقصور والفيلات والفرق بين القصور والفيلات ، وعمل حصر شامل لجميع القصور والفيلات والمبانى ذات الطراز المعمارى المميز لمنع إحلال المبانى العالية والأبراج محلها إلا فى حالة الأيلولة للسقوط.

٢- تعريف الميدان تعريفا دقيقا حيث يوجد تقاطعات تأخذ شكل الميدان مع تسميتها ميادين.

٣- إعادة دراسة المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجييه وتنظيم أعمال البناء وتوضيح كيفية تطبيقها ، وذلك بناء على ما أشارت إليه توصيات معظم الأحياء لصعوبة فهمها لدى المهندسين .

٤- بالنسبة لمشكلة التوسعات فى الإسكان الشعبى والإقتصادى والقائمة بالفعل فيتم تقنين هذا الواقع الفعلى والإستفادة منه على الوجه التالى :

١- تكليف مكاتب إستشارية بالفحص الفنى لهذه التوسعات لبيان مدى صلاحيتها وإقرار منها تثبت سلامتها .

٢- الموافقة للنسبة المتبقية من البلوكات على إقامة التوسعات فى حالة وجود مساحات تسمح بذلك ، وذلك بعد الحصول على ترخيص من الحى ضمانا لسلامة الإنشاء.

٣- تحصيل مقابل إنتفاع مقابل هذه التوسعات لصالح صندوق الإسكان بالمحافظات مع إستغلالها فى بناء مساكن جديدة.

٥- الربط الدائم ما بين توصيل المرافق ومطابقة الأعمال المقامة بالتراخيص المنصرفة مع تعديل لنص المادة ١٧ مكرر من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجييه وتنظيم أعمال البناء وذلك فيما يخص إقتصار تطبيق هذه المادة على منع توصيل المرافق على الجزء المخالف فقط من المبنى وليس على المبنى بجميع وحداته بالكامل.

٦- الإكتفاء بطلب عقد إبتدائى مشمول بصحة توقيع ونفاذ وكشف تحديد مساحة مع إقرار من المالك بسداد قيمة المرافق فى حالة طلبات الترخيص المقدمة منه وخاصة بالمناطق العشوائية التى لا توجد بها عقود مسجلة لهذه الأراضى.

٧- توحيد الإرتفاع المسموح أى كان تاريخ إنشاء المبنى بشرط إحضار المالك تقرير إستشارى يفيد صلاحية هذا المبنى وتحمله للإرتفاع المفروض على أن يكون الإرتفاع ١.٥٠

مرة عرض الشارع طبقا للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

٨- توضيح البنود الخاصة بالجراجات.

- ٩- تحديد تكلفة المتر المسطح للمباني بحيث تتلائم مع الزيادة فى الأسعار طبقا للأسعار السائدة فى السوق.
- ١٠- وجوب رد جهاز التفتيش الفنى على الإستفسارات الخاصة بقوانين المباني دون إبطاء أو تأخير.
- ١١- متابعة الأحياء للتأكد من تنفيذ المصاعد وإعطاء طالب البناء ترخيص تشغيل المصعد وشهادة إشغال المبنى بعد الإنتهاء من تنفيذه وقبل شغله بالسكان.
- ١٢- إضافة مواد لتشريع المباني الموحد توضح موقف الأحياء لأراضيها غير المسجلة وغير المخططة عمرانيا (المناطق العشوائية).
- ١٣- وضع إشتراطات بنائية لكل حى حسب ظروفه، على أن يتم الإلتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبنائية المحددة طبقا لقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وقانون أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ووضع إشتراطات خاصة للأحياء ذات القيمة والكوادر القادرة على تنفيذها.
- ١٤- تحديد لون معين وطراز معين للمباني بكل حى.
- ١٥- إلزام الجهات المعنية بالنسبة لترخيص البناء المطلوب موافقتها بالبت والرد فى موعد أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ إرسال الخطاب ، وفى حالة التأخير يعتبر ذلك بمثابة موافقة ، ويتم صرف الترخيص دون الحق فى الرجوع إليها أو إستعجالها حيث أن المدة المحددة قانونا لصرف الترخيص ثلاثون يوما.
- ١٦- إلزام شركات الكهرباء التابعة لدوائر الأحياء بتحديد الإشتراطات المطلوبة لتوفير حجرات محولات للعقارات لمراعاة المساحات وعروض الواجهات ومواقع العقارات وإخطار الأحياء بهذه الإشتراطات لمراجعتها أثناء مراجعة الترخيص.
- ١٧- إيجاد بديل إسكانى للعقارات المأهولة بالسكان والمطلوب إزالتها.
- ١٨- إخطار المحليات الفورى للشركات لتنفيذ قرارات الإزالة.
- ١٩- البت فى إبداء الرأى القانونى فى موعد أقصاه أسبوع فى حالة وجود طعن أو إستشكال على قرار الإزالة.
- ٢٠- توفير الحماية الأمنية للقائمين على تنفيذ قرار الإزالة على الطبيعة من شركات ومهندسين وعمال بإعداد القوات الأمنية اللازمة لذلك.
- ٢١- مسئولية مديريات الأمن فى الرد خلال خمسة عشر يوما عن الدراسات الأمنية المطلوبة لتنفيذ قرار الإزالة بالأحياء، وفى حالة عدم الرد يعتبر ذلك بمثابة موافقة على تنفيذ قرار الإزالة.

- ٢٢- إستعمال معدات متخصصة يمكن نقلها إلى الحواري والأزقة لمنع حجة عدم إمكان وصول معدات لموقع العقارات المطلوب إزالتها.
- ٢٣- التنسيق بين الجهات المطلوب موافقتها على ترخيص البناء، وتكليف مندوبيها للتواجد بالأحياء بصفة دائمة ، والإلتزام بالمواعيد المحددة لكل جهة، إختصارا للإجراءات وتيسيرها بالنسبة لطالب الترخيص.
- ٢٤- توفير الدعم المالي للأحياء لصرف مستحقات شركات المقاولات المنفذة لقرارات الإزالة فور الإنتهاء منها على الوجه المطلوب.
- ٢٥- إشتراط التعاقد بين المالك وبين جهاز إستشارى متخصص عند طلب الترخيص يكون مسئولاً عن الرسومات والتصميمات والتنفيذ وتحمل المسؤولية المدنية والجنايئة عن تلك الأعمال دون أدنى مسؤولية على المالك والتي تتحصر مسؤوليته إداريا فقط.
- ٢٦- إعتقاد عقود بيع أو إيجار الوحدات من الحى التابع له، حتى لا يتمكن المالك من بيع وحدات أقيمت بالمخالفة للترخيص أو بيع وحدة لأكثر من شخص، مع إعتبار ذلك شرط لتسجيل عقود البيع أو الإيجار فى الشهر العقارى.
- ٢٧- الحجز الإدارى على الوحدة المخالفة أو العقار المخالف فى حالة عدم سداد الغرامات المقررة فى حالة المخالفة.
- ٢٨- الإجتماع الدورى لأجهزة المحافظات والأحياء لمناقشة المشكلات الهندسية والفنية والإدارية الخاصة بالمخالفات وصولاً إلى حلول أو تفسيرات لعرضها على السلطات الأعلى للبت فيها، وإصدار القرارات المنفذة لذلك.
- ٢٩- إنشاء جهاز شرطى متخصص بالأحياء " للمباني " كشرطة السياحة والنقل والكهرباء لتنفيذ القرارات الصادرة من الحى بصفة فورية وحاسمة.
- ٣٠- البت العاجل للأحكام القضائية لمخالفات المباني ردعا للمخالفين، على أن تكون الأحكام الصادرة من المحاكم الإبتدائية نهائية وغير قابلة للطعن.
- ٣١- إقامة دائرة قضائية فى كل حى تتعقد بصفة دورية للفصل فى المحاضر التى يتم تحريرها بحضور المخالف ومحرر المحضر والبت الفورى فى المخالفة إما بالإزالة أو التصحيح أو دفع الغرامة المقررة وتحديد قيمتها.
- ٣٢- إزالة أى غموض أو ثغرات فى القانون وتوضيح كيفية التطبيق لجميع موادها.
- ٣٣- ربط قانون المباني بالقوانين الأخرى دون تداخل أو تضارب أو تعارض.
- ٣٤- عدم إصدار قرارات وزارية تعطل تطبيق القانون فى التشريع الموحد أو لائحته التنفيذية.

- ٣٥- الإلتزام بتخصيص المهندس الذى يقوم بالتوقيع على الرسومات أو أى تعديلات مع تشديد العقوبة لمن يعتمد رسومات فى غير تخصصه، وحظر إسناد الأعمال الهندسية لغير المتخصصين.
- ٣٦- التوعية الإعلامية بكافة وسائلها المرئية والمسموعة والمقروءة للجماهير لشرح قوانين البناء الجديدة والغرض منها وكيفية التعامل مع الأجهزة المتصلة بها.
- ٣٧- إخطار مأموريات الإيرادات التابع لها المبنى بالأحكام والغرامات لتحصيلها على أن تكون الغرامات عن المبنى "العين" لا على الأشخاص ولا يتم التعامل مع المبانى الصادر بشأنها أحكام بالغرامات إلا بعد السداد، بصرف النظر عن كون المالك حيا أو ورثة أو مالكا فعليا أو سوريا.
- ٣٨- تحديد الجهة الحكومية المسؤولة عن أمان وسلامة المبانى وتقنين الوضع بالنسبة للغاز الطبيعى.
- ٣٩- تحديد المسؤولية لمكتب خبراء وزارة العدل وعلاقة هذا المكتب بلجان الإزالات.
- ٤٠- إصدار اللوائح التنفيذية مع القوانين الخاصة بها مباشرة فى وضوح متكامل مع أبعاد مستقبلية للحد من التعديلات.
- ٤١- الحد من الخيار فى العقوبات "بين...وبين"، "وشدة أو لين"، فى أمور لا تحتمل ذلك.
- ٤٢- عدم المهادنة أو المصالحة أو الإعفاءات أو الإستثناءات فى أمور تمس الأرواح والممتلكات.
- ٤٣- تحديد مدة مناسبة لسلامة المبنى وضمان ذلك فى غير الكوارث التى لم تكن نتيجة الإهمال أو سوء الإستخدام.
- ٤٤- صدور شهادة إشغال صادرة من الجهة الإدارية المختصة بالسماح لشغل أى مبنى، وتجديدها كل خمس سنوات.
- ٤٥- بوليصة تأمين مع ترخيص البناء.
- ٤٦- إستصدار شهادات إشغال للمبانى التى تمت تعليتها.
- ٤٧- مبدأ المسؤولية التضامنية للأطراف المسؤولة عن أعمال البناء والتشييد والمحاسبة على أساسها والظاهر والمستتر منهم.
- ٤٨- القوانين الإستثنائية والطوارئ ليست لها صفة الدوام بل إن الإستمرارية والإستقرار تتوفر فى القوانين العادية.

٤ – توصيات ومقترحات خاصة بتطبيق القوانين ذات العلاقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة

١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فى الواقع المعاش:

٤-١ تأجير وبيع الأماكن والعلاقة بين المالك والمستأجر:

١ – إعادة النظر فى إحتياجات المجتمع من حيث الإرتفاعات والمساحات والمساعد وأسعار الأراضى، وإشترطات البناء، والعلاقة بين المالك والمستأجر فى ظل العدل والمنطق، وهل من الصالح العام فى الوقت الحاضر تدخل الدولة فى تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، أو بين المالك "ومشترى" الوحدة السكنية.

٢ – تطوير وتعديل التشريعات بما يحقق العدالة للجميع، والتحديد الواضح للعلاقة بين المالك والمستأجر.

٣ – إنشاء صندوق لدعم الإيجار من موارد الدولة والتبرعات والتكافل الإجتماعى وحصيلة الرسوم المفروضة على مواد البناء المختلفة، ومن بينها الأسمنت والحديد لدعم الإيجار بما يتناسب وما يتجاوز عن الحد الذى يؤثر على دخل المواطن.

٤ – إعتقاد عقود بيع أو إيجار الوحدات من الحى التابع له، حتى لا يتمكن المالك من بيع وحدات أقيمت بالمخالفة للترخيص، أو بيع الوحدة لأكثر من شخص ويعتبر ذلك شرطا لتسجيل عقود البيع أو الإيجار.

٥ – الإلتزام بتطبيق قانون إتحاد الشاغلين للعقارات المبنية للحفاظ على سلامة المبنى .

٦ – دوائر قضائية خاصة تلزم الشاغلين للعقارات والوحدات السكنية بسداد أقساط الصيانة ومعاينة المتخلفين سواء كان مالكا أو مستأجرا إذا إمتنع عن أداء التزاماته، وفى حالة عدم السداد فإن هذه المبالغ تأخذ حكم الأجرة التى تجيز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء.

٧ – حل مشكلة إرتفاع الإيجارات والعمل على تخفيضها، بالدعم لمستحقيه مباشرة كحل لمشكلة الإسكان، على أن تتحمل الدولة الفرق الناتج عن الزيادة، ومراعاة ذلك فى زيادة الدعم مع الظروف، أو ضمان تخفيض القيمة الإيجارية بتجريم بيع أراضى الحضر وإجازة تأجيرها وحق الإنتقاع بها لأجل مسمى يصل إلى ١٠٠ عام ، وتوريث هذا الحق لتؤول الأرض بعد ذلك للدولة لتزيل ما عليها من مبان قديمة ليعاد تخطيطها للتأجير لأجل مسمى، وتعاد الدورة هكذا.

٨ – توفير قاعدة بيانات تبنى عليها السياسات العقارية والعمرانية والإسكانية.

٩ – العودة إلى جميع الأوضاع الطبيعية بتطبيق القانون المدنى وحدة.

١٠ – دقة النصوص التى لا تحتمل التأويل.

٤-٢ التعاون الإسكاني:

- ١ - نظرة جديدة للتعاون الإسكاني فى ضوء المتغيرات الحالية فى الدولة من الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر.
- ٢ - ترك آليات السوق للعرض والطلب مع تلافى السلبيات التى صاحبت قوانين التعاون الإسكاني وإمكانات تأجير حق الإنتفاع بالأرض لأجل مسمى، والدعم لمستحقه مباشرة السابق الإشارة إليه.

٤-٣ التخطيط العمرانى:

- ١ - إعادة النظر فى القسم الخاص بالتشريع العمرانى الشامل فى التشريع الموحد للبناء والتشييد، لما سببه القانون الحالى فى تزايد العشوائيات لعدم تعديل خطوط التنظيم، وإنحسار الإبداع المعمارى وضرورة الإرتباط بتشريعات البيئة، والعلاقة التبادلية بين التلوث البصرى والتشريع العمرانى والتنسيق العام الحضارى.
- ٢ - حصر الجبانات التى تحاصر المدن والقرى وتدبير مقابر لنقلها فى الصحراء بعد منع الدفن للمدد التى تضمن تحلل الجثث الموجودة بها ونقلها إلى مقابر جديدة والاستفادة بهذه الأراضى.
- ٣ - الإلتزام بعمل مشروعات تقاسيم معتمدة للأراضى المباعة من أملاك الدولة والتى تم بيعها كمسطحات كبيرة لمنع ظهور مناطق عشوائية جديدة.
- ٤ - تسهيل إجراءات إعتقاد التقاسيم بالمحافظات وتقليل الرسوم المسددة.
- ٥ - السيطرة على المناطق العشوائية بإعادة تخطيطها وتحسين خدماتها وتوصيل المرافق لها مع عدم السماح بزيادة الكثافة السكانية بها عن طريق الإنشاء الجديد أو تعليية ما هو قائم من مبان.
- ٦ - تقنين أوضاع التقاسيم المخالفة وعدم السماح بتقاسيم مخالفة جديدة بتشريع المبانى الموحد.

٤-٤ المقاولات:

- إعادة النظر فى الإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بما يمنع السلبيات فى أهم الأركان التنفيذية:
- ١ - ميثاق شرف جديد لمهنة المقاولات.
 - ٢ - إعادة تقويم المقاولين بما يضمن جدية وسلامة التنفيذ.
 - ٣ - وضع ضوابط لممارسة أعمال المقاولات وقواعد الإرتقاء بمهنة البناء والتشييد ورفع مستوى الأداء بها ومقاولات الباطن.
 - ٤ - ترخيص مزاولة مهنة البناء والتشييد أو أى من حرفها شرط أساسى للعامل بعد اجتياز إختبار الكفاءة وتحديد درجتها والحرفة.

٥- سحب تراخيص أى مبنى أو مشروع يوجد به مقاول لم يحصل عماله على تراخيص مزاولة المهنة.

٤-٥ المناقصات والمزايدات:

١ - العدالة فى أسلوب التعاقد ، وتحقيق التوازن دفعا لعجلة الإنتاج بعيداً عن العقود غير الجادة ، وعقود الإذعان.

٢- وضع الضوابط للجهات الحكومية والأهلية على حد سواء لإحترام كافة التعاقدات، والإمتناع عن أى قرارات بأثر رجعى يؤثر على التعاقدات وتدبير الإعتمادات المالية للأعمال قبل طرحها وإلزامها بسداد متأخرات المقاولين والاستشاريين لديها بشكل فردى مع التعويض لمصاريف التمويل المترتبة على تأخير السداد ، والجزاءات الرادعة فى ذلك .

٤-٦ الإدارة المحلية :

١- منع الإزدواج أو التداخل فى الإختصاصات بين مركزية السلطة ولا مركزية المحليات كما هو حاصل الان بين وزارة الإسكان والتنمية الإدارية والتنمية المحلية مع التحديد الواضح للإختصاصات داخل المحليات نفسها.

٢- تحديد الكردونات الإدارية تحديداً دقيقاً بين المحافظات بعضها البعض.

٣- توسيع السلطات والصلاحيات القانونية لرؤساء الأحياء لإيقاف كل بناء يخالف الترخيص ومسئولية عدم تنفيذ إشتراطات البناء والتشييد وما يتصل بها من إجراءات إدارية.

٤- تنظيم ودعم مديريات الإسكان متمثلة فى مهندسيها وفنييها من حيث التخصص والكفاءة والخبرة والتدريب والبعثات والانتقال ... للوفاء بالإلتزامات الواجبة ، مع النظر فى كادر خاص يرفع المرتبات والحوافز لجسامة المسئوليات عليهم.

٥- تسجيل وثائقى لكل مبنى بالأحياء التابع لها حفاظاً على مستنداته من الضياع أو التلاعب، ومتابعة لكل ما يتصل بالمبنى وملاكه وشاغليه، ويبدأ ملفه قبل البدء فى الإنشاء حتى إنتهاء عمره الإفتراضى والإزالة ، ومهندس التنظيم المسئول عنه، والإصلاحات التى تمت ومعايناتها وما إلى ذلك من شئون ويعتبر ذلك " سجل مدنى للعقارات " .

٦- تقسيم الأحياء إلى مربعات سكنية لكل منها إشتراطاته الخاصة من ناحية مواصفات البناء وتناسقه مع طبيعة المنطقة.

٧- تخصيص شرطة خاصة لأعمال البناء لتنفيذ قرارات الإيقاف أو الإزالة أو كل ما يتعلق فى هذا الشأن ومتابعة التأكد من إستمرار التشميع فى حالة إيقاف الأعمال المخالفة، وليست شرطة المرافق التى تغيب فى كثير من حالات الإزالة بين إستنزافها فى خدمات متعددة.

- ٨ - حق الإدارة المحلية فى إصدار اللوائح التنفيذية ومذكراتها الإيضاحية.
- ٩- وضع ضوابط دقيقة لتنظيم العمل فى الإدارات الهندسية لمنح التراخيص.
- ١٠- إنتقاء المهندسين الأكفاء قبل تشغيلهم بالإدارات بناء على الكفاءة وإجتياز الدورات التدريبية.
- ١١- إخضاع جميع الإدارات لإشراف وزارة الإسكان فنياً، وإدارياً لوزارة التنمية المحلية ممثلة فى المحافظين.
- ١٢- إنشاء جهاز فنى بكل محافظة يختص بالمراقبة والمتابعة لأعمال الإدارات الهندسية.
- ١٣- توحيد الإجراءات الخاصة بأنشطة الإدارات الهندسية، وتحديد إجراءات التراخيص، على أن تكون السلطة المركزية للمحافظين فى المتابعة المباشرة.
- ١٤- إشراك مهندس الوحدة المحلية قسم التنظيم فى مسئولية صحة المستندات دون تركها على مسئولية المالك أو من يقدم الطلب كما هو الآن.
- ١٥- توحيد رسوم التراخيص، والنماذج الخاصة بطلبات وإصدارات التراخيص.
- ١٦- تخصيص نسبة من حصيلة التراخيص والمخالفات للمهندسين القائمين بهذه الأعمال حافظاً لهم وتحسيناً لأوضاعهم ورفعاً لمرتباتهم للمسئوليات الملقاه عليهم.
- ١٧- توفير وسائل إنتقال للمهندسين والفنيين بالمحليات لعمل المعاينات والإشراف على المباني المكلفين بها.
- ١٨- دورات تدريبية ومتخصصة لجميع الفنيين والمهندسين بالمحليات لتدريبهم على مواد قوانين البناء وكيفية تطبيقها فى الواقع.
- ١٩- عزل المتقاعسين من تنفيذ قرارات الازالة بالمحليات اذا ثبت تهاونهم.

٤-٧ نقابة المهندسين :

- ١- إصدار اللائحة التنفيذية لقانون نقابة المهندسين التى لم تصدر منذ عام ١٩٧٤ لوضع الأمور فى إطارها الصحيح فى التشريع الموحد المقترح للبناء والتشييد .
- ٢- التأكيد على أن الجوانب الإنشائية خاصة فى أسس التصميم المعماري وإرتباطها بأوجه النشاط المختلفة والتى تتواءم مع الظروف المعيشية والتكنولوجيا الحديثة فى إتقان وإبداع هى فى الحقيقة مقومات بناء للمجتمع نفسه.

- ٣- مسئولية المهندس المعماري، والمصمم الهندسي، والمشرفين على الأعمال التنفيذية وتحديدتها في إطار واضح.
- ٤- تصنيف مهندس التصميمات الإنشائية أو المعمارية إلى فئات متعددة وفقاً لسنوات الخبرة وحجم الأعمال وتقييمها مع المستوى العلمي.
- ٥- حق التوقيع على سلامة أي مبنى للمهندس بالنسبة للخبرة والتخصص والمدة المقررة لذلك.
- ٦- الإشراف الهندسي وفقاً لطبيعة العمل والتخصص ولا يجوز لغير ذلك .
- ٧- اعتماد نقابة المهندسين لتقارير اللجان الإستشارية الخاصة بالكشف الإنشائي للمباني وتقديم التقارير بذلك عن حالة المبنى لإحاطة شاغليه بالخطوات الواجبة .
- ٨- البت في أي تعديل على النظام الأصلي للمنشأ بعد دراسة متخصصة وفي حالة الضرورة القصوى وإعتماد ذلك من لجنة إستشارية .
- ٩- اعتماد نسبة من قيمة الإنشاءات تخصص لأتعب المهندسين المشرفين عليها .
- ١٠- إعادة النظر في المكاتب الإستشارية الهندسية وأسس التدريب للمهندسين ودرجات مزاوله المهنة وتدرجاتها .
- ١١- حصر وتصنيف القرارات الهندسية التي صدرت عن نقابة المهندسين لمواءمتها بما يتفق والتشريع الموحد المقترح لتوجيه وتنظيم أعمال البناء.
- ١٢- إعادة النظر مع كليات الهندسة بالجامعات المصرية في بعض مناهج التعليم الهندسي ووسائل تطويره والإحتياجات الفعلية وتطوير الفكر والعمل الهندسي .
- ١٣- حظر غير المتخصصين هندسياً من ممارسة المهنة وتشديد العقوبات في ذلك عليهم وعلى المتعاملين معهم .
- ١٤- إلزام كل مهندس بتخصص ولا يتعداه إلى تخصص آخر ، وعليه الإستعانة بمن يراه في التخصصات اللازمة .
- ١٥- دورات تدريبية ، وحلقات بحث ومناقشة في ندوات ومؤتمرات إفادة وإستفادة في المجالات الهندسية المختلفة .

٤-٨ مركز بحوث الإسكان والبناء :

- ١- تأكيد التوازن بين الجوانب البحثية النظرية والتطبيقية وتفاعلها فى مجالات البناء والتشييد كأحد المهام الأولى الرئيسية فى إنشاء مركز بحوث الإسكان والبناء .
- ٢- إختبارات المواد المستخدمة فى أعمال التنفيذ للمواصفات الفنية والهندسية المقننة.
- ٣- وضع أنظمة ضبط الجودة من المنبع فى مواقع الإنتاج ومطابقتها للمواصفات المقننة .
- ٤- إشتراط علامة الجودة للمواد وتاريخ الإنتاج على كل منتج، وشهادة جودة الأصناف بعد إختبارها .
- ٥- معاملة المواد التى إنتهت صلاحيتها معاملة المواد المغشوشة وتقرير العقوبات اللازمة لذلك .
- ٦- إصدار شهادات الصلاحية والجودة للمواد المنتجة محلياً أو المستوردة بعد الإختبارات .. مصانع الأسمنت ، الحديد والصلب ، الكيماويات ، المحاجر ... على أن ترفق صور من هذه الشهادات عند النقل وفى أماكن بيعها أو إستخداماتها .
- ٧- تقنين العلاقة بين مركز بحوث الإسكان والبناء وجهاز التفتيش الفنى .

٤-٩ التفتيش الفنى :

- ١- توسيع نطاق جهاز التفتيش الفنى بإنشاء وحدات له فى الإدارة المحلية للإشراف على كافة أعمال البناء والتشييد وشئونها فى أرجاء مصر .. للمعاينات ، التأكد من وجود شهادات الصلاحية وضبط الجودة ، والإلتزام بالكود المصرى وإشتراطاته ومواصفاته فى البناء والتشييد والتفتيش على ملفات العمليات ، ومستندات كل مبنى ، الإشراف القانوني والهندسى والفنى والإدارى من القائمين على أعمال البناء والتشييد وحق الضبطية القضائية لمنع إرتكاب المخالفات قبل وقوعها .
- ٢- التعاون مع الجامعات المصرية ممثلة فى أسانذة كليات الهندسة، والمكاتب الإستشارية للمرور على المشروعات الإنشائية بصفة دورية، وتقدير الأتعاب الخاصة بذلك وتحديد جهة الصرف.

٤-١٠ الآثار :

إعادة النظر فى قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ فى ضوء الإعتبارات التالية :

- ١- الإشراف الكامل لقطاع الآثار على الأماكن الأثرية دون أى جهة إدارية أخرى .
- ٢- تجريم الإشغالات الأثرية حكومية أو غير حكومية ، وإخلاء الإشغالات الحالية، وفسخ عقود الإيجار التى صدرت عن هيئة الأوقاف فى هذا الشأن ، ودفع التعويضات عن هذا الفسخ وما يترتب على ذلك بمشكلاته القانونية .
- ٣- وضع الضوابط والقواعد والأصول الفنية لترميم الآثار وفقاً لإشتراطات هندسية مناسبة، وكذلك الإنشاءات المتحفية الأثرية والتاريخية .

٥ - توصيات ومقترحات خاصة بالتعليم الهندسى :

- ١- تطوير التعليم المعمارى والتشييدى فى مواكبة المتغيرات ومقتضيات العصر إرتقاء بمستوى الخريجين نظرياً وتطبيقياً وتفاعل مع البيئة والمجتمع بتكنولوجيات حديثة فى المحتوى الهندسى بمدخله القانونية والإتجاهات التشريعية وإرتباطهما المشترك .
- ٢- إدخال دراسة عليا ضمن دبلومات الدراسات العليا فى كليات الهندسة بالجامعات فى المجال القانونى فى التخصصات الهندسية لتخريج المهندس القانونى كالمحاسب القانونى للإفتقار العام للفهم القانونى ومتطلباته الهندسية بتأثيراته ومؤثراته المشتركة فى كافة المراحل.

٦- المكاتب الإستشارية :

- ١- قصر حق إصدار التقارير الإستشارية على المكاتب الهندسية والإستشارية مع المسئولية عن المشاريع الهندسية والتقارير الإستشارية الخاصة بالإزالة أو الترميم.
- ٢- مسئولية المكاتب الإستشارية وفقاً لتخصصاتها فى مراجعة الرسومات الهندسية الخاصة بالتراخيص أو الوثائق مع المجمع العشرية.

المراجع

١- مراجع البحث:

- الرسائل:

١- أيمن هاشم عبد الرحمن السيد. التشريعات المنظمة للعمارة في مصر؛ تقويم الوضع

الراهن ورفع الفعالية. كلية التخطيط العمراني - جامعة القاهرة، ١٩٩٦. "ماجستير".

٢- سيف الدين أحمد فرج. تقييم التشريعات في مجال العمران. قسم الهندسة المعمارية - كلية

الهندسة - جامعة القاهرة، ١٩٩٢. "ماجستير".

٣- طارق محمد جمال الدين محمد صدقي. التلوث البصري والتشريع العمراني في مصر.

قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، ١٩٩٥. "ماجستير".

٤- هاني سعيد جميل. التشريعات في إطار خطة التنمية السياحية، مدخل لتكامل المنتج

المعماري السياحي تطبيقاً على الغردقة. قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة

القاهرة، ١٩٩٧. "ماجستير".

- المقالات:

٥- أحمد خالد علام. التشريعات المنظمة للعمارة في مصر. مجلة جمعية المهندسين

المصرية، ع ٤٤، م ٣١، ١٩٩٢.

٦- محمد إبراهيم قشوه. بصمات التشريعات العمرانية على ملامح القاهرة الكبرى، مجلة

جمعية المهندسين المصرية، ع ١٤، م ٣٣، ١٩٩٤.

٧- محمد حسن دره. قانون تنظيم المباني والقوانين المكملة له، ع ٤٤، م ٣١، ١٩٩٢.

- الكتب والدراسات:

٨- على سيد حسن. المدخل إلى علم القانون. القاهرة ، دار النهضة العربية، ١٩٨٣. الكتاب الأول - نظرية القانون.

٩- جمال الدين أحمد نصار، محمد ماجد خلوصى. قانون وتشريعات معمارية. القاهرة، ١٩٩٦.
- القوانين والقرارات والأوامر العسكرية:

١٠- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٩.

١١- القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء. القاهرة، الجريدة الرسمية، ع٥، ١ يناير ١٩٦٤.

١٢- القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية. ط٣. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٨.

١٣- القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون التخطيط العمرانى. ط٧. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٦.

١٤- القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. ط٢. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٢.

١٥- القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣، بإصدار قانون حماية الآثار. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٦.

١٦- القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الطيران المدنى. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٩.

١٧- القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ في شأن الزراعة. ط٤. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٧.

١٨- القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية. ط٦. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٧.

١٩- قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير؛ مستخرج من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤، بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٣.

٢٠- قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ في شأن الهيئة العامة لمركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني. القاهرة، الجريدة الرسمية، ٢٠ يناير ١٩٧٧.

٢١- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التفيتش الفني على أعمال البناء، مستخرج من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.

٢٢- القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤ بإنشاء نقابة المهندسين. ط٣. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٦.

٢٣- القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٢ بإنشاء الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء. ط٢. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٥.

٢٤- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية. ط١٠. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٤.

٢٥- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦، بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي؛

مستخرج من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير والقانون رقم

١٠٧ لسنة ١٩٧٦. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٣.

٢٦- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك

والمستأجر ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بسريان أحكام

القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، والنظام النموذجي لإتحاد الملاك. ط١٥.

القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٦.

٢٧- القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ في شأن البيئة. ط٤. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع

الأميرية، ١٩٩٨.

٢٨- القانون المدني. ط٧. القاهرة ، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية ، ١٩٩٨.

٢٩- قانون العقوبات المصري. ط ٩. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٩.

٣٠- ٣٢- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل

بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٩.

٣٠- قرار رئيس مجلس الوزراء بشأن إرتفاعات المباني لبعض المناطق بمحافظة القاهرة

رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦.

٣١- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن حدود الترخيص في تعليية

المباني.

٣٢- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بشأن حظر إنشاء مبان أو إقامة

أعمال في المساحات الخضراء.

٣٣- أمر رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بشأن تبوير وتجريف الأراضي الزراعية وإقامة مبان أو

منشآت عليها. القاهرة، الجريدة الرسمية، ١٩٩٦.

٣٤- أمر رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال الهدم والبناء. القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع

الأميرية، ١٩٩٩.

٣٥- أمر رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بشأن حظر هدم القصور والفيلات. القاهرة، الجريدة الرسمية،

ع ١٥ مكرر، ٢١ يونيو ١٩٩٨.

٣٦- محافظة القاهرة - مركز المعلومات . وصف محافظة القاهرة. القاهرة، مركز

المعلومات، ١٩٩٩.

- الندوات:

٣٧- مركز بحوث الإسكان والبناء. ندوة أمن ومستقبل المنشآت فى مصر. القاهرة ،

١٤ ديسمبر ١٩٩٦.

- المراجع العامة:

- الرسائل:

٣٨- أحمد محمد صلاح الدين أحمد عوف. الإنطباعات الذهنية للمدن الكبرى. دراسة عن

القاهرة. قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، ١٩٩٢. "ماجستير".

٣٩- شريف محمد صبرى العطار. صيانة المباني، مدخل لإدارة وتخطيط أعمال صيانة

المباني. قسم الهندسة المعمارية . كلية الهندسة - جامعة القاهرة، ١٩٩٥. "ماجستير".

٤٠- فهيمة محمد سعد الدين الشاهد. الإزالة وإعادة التسيكين النظرية ومشاكل التطبيق. قسم

الهندسة المعمارية - كلية الهندسة- جامعة القاهرة، ١٩٩٦ "ماجستير".

٤١- محمد صلاح محمد. تكنولوجيا البناء، التحكم في تكلفة تنفيذ المشروعات. قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، ١٩٩٦. "ماجستير".

٤٢- نسرین فتحی عبد السلام. تأثير التطور التكنولوجي في علاج المدينة المعاصرة. قسم الهندسة المعمارية. كلية الهندسة - جامعة القاهرة، ١٩٩٢. "ماجستير".

- الدراسات القانونية:

٤٣- أحمد خالد علام. التشريعات المنظمة لل عمران. القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٨٦.

٤٤- جمال الدين أحمد نصار، محمد ماجد عباس خلوصي. قانون وتشريعات معمارية. القاهرة، المؤلفان، ١٩٩٦.

٤٥- حامد الشريف. المسئولية الجنائية في جرائم المباني. القاهرة، ناس للطباعة، ١٩٩٧.

٤٦- عبد الحميد الشواربي. شرح قانون المباني طبقاً لآخر تعديلات. الإسكندرية، منشأة المعارف، ١٩٩٧.

٤٧- عبد الرازق حسين يس. المسئولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، وشروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني. القاهرة، المؤلف، ١٩٧٨.

٤٨- عبد الفتاح عبد الباقي. القانون والحياة. القاهرة، الدار المصرية للتأليف والترجمة، ١٩٦١ "المكتبة الثقافية - ٢٨".

٤٩- عبد الفتاح مراد. التعليق على تشريعات المباني. الإسكندرية، المؤلف، ١٩٩٧.

٥٠- علي حسين نجيد. المدخل لدراسة القانون. نظرية القانون. القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٨٣، الكتاب الأول. نظرية القانون.

٥١- محمد عبد الظاهر. المدخل للدراسات القانونية؛ نظرية القانون. القاهرة، دار النهضة

العربية، ١٩٩٣.

٥٢- محمود عبد الحكيم عبد الرسول. المرجع في شرح قانون المبانى الجديد. القاهرة، دار

الكريم للطباعة والنشر، ١٩٨٩.

٥٣- نعمان محمد خليل جمعة. دروس في المدخل للعلوم القانونية. القاهرة، مؤسسة التعاون

الجامعى، ١٩٨٠.

الدراسات الهندسية:

٥٤- أحمد على العريان. تأريخ العلوم والتكنولوجيا الهندسية. القاهرة. عالم الكتب، ١٩٩٦.

٥٥- سامى أمين عامر. قانون التخطيط العمرانى والتشريعات المنظمة للتخطيط التفصيلى.

القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، ١٩٩٨. من الدورة التدريبية لمهندسى المحليات فى

مجال المخطط التفصيلى ٣٠ مايو ١٩٩٨ - ٢ يونيو ١٩٩٨.

٥٦- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق تخطيط مدينة الفسطاط الجديدة

ملخص دراسات التخطيط العمرانى والاقتصادى. القاهرة، شركة التعمير والمساكن الشعبية،

١٩٨٨.

- الدوريات:

١- مجلة جمعية المهندسين المصرية:

٥٧- احمد خالد علام. التشريعات المنظمة للعمارة في مصر، ع٤، م٣١، ١٩٦١.

٥٨- محمد العدوى ناصف. تطور المواصفات وأسس وإشتراطات التنفيذ في مصر، ع٢٤،

م٢٧، ١٩٩٨.

٥٩- مصطفى محمد الدينارى. محمود محمد غيث. نقل العاصمة والتخطيط العمرانى لمدينة

القاهرة، ع٢، م٣٧، ١٩٩٨.

٢ - مجلة المهندسين:

٦٠- قوانين الإيجارات وأثرها على سوق العقارات ع ٤٨١، مارس ١٩٩٦.

٦١- نها عبد الله "تحقيق صحفى" تآكل مواد البناء غول يهدد ثروتنا العمرانية. الخبراء

"أسباب الإنهيارات كثيرة لكن سوء المواصفات يأتى فى المقدمة"، ع ٤٦٣، سبتمبر ١٩٩٤.

٣ - الصحف اليومية:

٦٢- احمد عادل هاشم. الفساد ليس مشكلة المحليات الوحيدة. "حقيقة المجاملات والصراعات

بين رئاسة الحى والمجلس المحلى.. أغلب مهندسى الأحياء (لا يحملون مؤهلاً جامعياً!)،

٧٥% من الموظفين سيدات؛ شرطة المرافق مستنزفة فى خدمات الكورة والسياحة

والمساجين. صحيفة الأهرام - ١٢/٢٢/١٩٩٨.

٦٣- حامد الجرف. العلاقة بين النص والواقع، قراءة للعقل الحقوى - ٢. صحيفة الأهرام -

١٤/٩/١٩٩٨.

٦٤- حلمى مراد. حل مشاكل القاهرة يتوقف على إستقلال كل حى بخدمة مستخدميه المقيمين

به ، صحيفة الشعب - ١٩٩٧. /١٢/٣٠

٦٥- سيد على "تحقيق صحفى" مافيا أراضى الدولة، صحيفة الأهرام - ١٩٩٨. /١١/١٧

٦٦- صلاح حجاب. رسالة قد تكون متأخرة إلى أعضاء مجلس الشعب. صحيفة الأهرام -

١٩٩٢. /٥/٢٧

٦٧- عبد الحميد عبد الواحد. حتمية تطور الجهاز الإدارى بالمحليات ليتناسب مع إشراقة

القرن الواحد والعشرين، صحيفة الأهرام - ١٩٩٦. /٧/١٦

٦٨- عبد العاطى احمد مع القانون، مخالفات البناء وشروط إزالتها، صحيفة الأهرام - ١٩٩٨. /٨/٢٨

٦٩- عيبر الضمرانى - تحقيق صحفى - بعد مرور عام على مأساة عمارات الطوب

الرملى، حكاية ٤١ عمارة مهجورة فى مدينة نصر، صحيفة الأهرام، ١٩٩٧. /١٢/٢٥

٧٠- فاروق جويده. كيف نحى آثار مصر، صحيفة الأهرام - ١٩٩٨. /١١/٨

٧١- فتحى صالح. بين قاهرة إسماعيل باشا وباريس البارون هوسمان، صحيفة الأهرام - ١٩٩٩. /٤/١٢

٧٢- محمد إبراهيم سليمان. الإرتقاء بالبيئة العمرانية والمعمارية للقاهرة الكبرى . صحيفة

الأهرام - ١٩٩٩/١/٥ .. ضرورة إعداد التخطيط الهيكلى لجميع المحافظات حفاظاً على

التراث والفكر المعمارى والحد من تآكل المناطق ذات القيمة التاريخية.

٧٣- محمد عكاشة. الضلع الرابع للقاهرة الكبرى، صحيفة الأهرام - ١٩٩٨/٩/٣٠.

- المطبوعات:

٧٤- جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدرش ناومان. العشوائيات؛ أولويات التطور

والبدائل. القاهرة، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية. حلقة نقاش من ١٥-١٧ مايو ١٩٩٤.

٧٥- الهيئة العامة للاستعلامات. الأحياء العشوائية بمدينة القاهرة بين الواقع والتطلع.

القاهرة، مراكز النيل ، ١٩٩٨ ، حلقة نقاش من ٢١-٢٣/٢/١٩٩٨

٧٦- جمعية المهندسين المصرية فى مجال أعمال البناء والتشييد.

٧٧- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية. تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء

بالمناطق العشوائية. القاهرة ٢٤ مايو إلى ٤ يونيو ١٩٩٨. الدورة التدريبية الأولى لمشروع

التعاون بين مركز بحوث الإسكان والبناء ومركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية بهولندا.

- البيانات والتصريحات:

٧٨- متابعة لجلسات مجلسى الشعب والشورى وما تناولته الصحف اليومية حول ظاهرة

إنهيار المبانى وبيانات وتصريحات المسؤولين والإستجابات وطلبات الإحاطة وما يرتبط

بتوجيه وتنظيم أعمال البناء .

- الكتيبات والنشرات:

٧٩- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق. منطقة الزمالك، دراسة تفصيلية

إرشادية لسبل إحالة الرقابة على التنمية العمرانية بالمناطق السكنية. القاهرة ، فبراير ١٩٩٢.

٨٠- محافظة القاهرة -حى غرب القاهرة، البوابة الغربية للعاصمة. القاهرة، حى غرب، (د.ت).

الملاحق

- ملحق رقم ١ – جهات الحصول على المعلومات .
- ملحق رقم ٢ – مخالفات البناء والتشييد فى صور .
- ملحق رقم ٣ – الوثائق .

ملحق رقم ١ – جهات الحصول على المعلومات :

– محافظة القاهرة من خلال أجهزتها التنفيذية والشعبية .

* المجلس التنفيذى والمجلس الشعبى .

* مديرية الإسكان بمختلف إداراتها ووحداتها الهندسية والفنية والقانونية والإدارية
والمالية .

* الأحياء .

* مركز المعلومات .

* إدارة المجالس والمؤتمرات .

* إدارة خدمة المواطنين .

– كلية الهندسة^(١) – جامعة القاهرة .

– كلية التخطيط العمرانى^(٢) – جامعة القاهرة .

– مركز بحوث الإسكان والبناء^(٣) .

– جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء^(٤) .

– جمعية المهندسين المصرية^(٥) .

– نقابة المهندسين^(٦) .

(١) ، (٢) الإطلاع على الرسائل العلمية السابقة فى مجال تشريعات البناء والتشييد .

(٣) ، (٤) الوقوف على الإختصاصات والأنشطة لإرتباطهما المباشر بمجال البحث .

(٥) الإطلاع على ما كتب فى مجال البحث .

(٦) علاقة النقابة وقانونها بالبحث .

ملحق رقم ٢ – مخالفات البناء والتشييد فى صور

ملحق رقم ٣ - الوثائق

٣- ١ رسائل مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة الموجهة لإداراتها ولجميع الأحياء بشأن موافاتها بـ :

٣-١-١ دليل بيانات ومعلومات عن أحياء محافظة القاهرة .

٣-١-٢ عدد المخالفات التي لم يتم التصرف فيها خلال الفترة من ١/١/١٩٩٨ حتى ٣١/١٠/١٩٩٨ وأسباب ذلك .

٣-١-٣ بيان تفصيلي لإجمالي مخالفات المباني موضحاً به :

٣-١-٣-١ بيان بنوعية كل مخالفة .

٣-١-٣-٢ نسبة هذه المخالفة بالنسبة لإجمالي المخالفات بالحي .

٣-١-٣-٣ ما تم بالنسبة لكل نوعية من هذه المخالفات .

٣-١-٤ تزويد مديرية الإسكان بصور فوتوغرافية لأنواع المخالفات الصارخة بالحي .

٣-١-٥ نسبة المباني المخالفة بالحي إلى إجمالي المباني الكلية عن السنوات من ١٩٩٦-٢٠٠٠ .

٣-١-٦ السلبيات التي واجهت أعمال البناء والتشييد في الأحياء بالنسبة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته والتوصيات والمقترحات لإزالة أسبابها .

٣-٢ ردود أحياء محافظة القاهرة على مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة بشأن سلبيات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته والمقترحات الخاصة بإزالة أسبابها من :

٣-٢-١ مصر الجديدة .

٣-٢-٢ منشأة ناصر .

٣-٢-٣ السيدة زينب .

٣-٢-٤ السلام .

٣-٢-٥ الخليفة والمقطم .

٣-٢-٦ شبرا .

٣-٢-٧ الساحل .

٣-٢-٨ وسط القاهرة .

٣-٣ ردود أحياء محافظة القاهرة على مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة بشأن نسبة المباني المخالفة بالحي إلى إجمالي المباني الكلية عن السنوات من ١٩٩٦ - ٢٠٠٠ .

٣-٣-١ حي الزيتون .

٣-٣-٢ حي وسط القاهرة .

٣-٤ ردود إدارات مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة بشأن سلبيات القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته والمقترحات الخاصة بإزالة أسبابها من:

٣-٤-١ إدارة الشؤون الفنية والتراخيص .

٣-٤-٢ إدارة التحسين .

٣-٤-٣ جهاز هندسة وتخطيط المرور .

٣-٥ رصد منطقة الإسكان بحي مصر القديمة لمخالفات المباني بالحي خلال الفترة من ١/١/١٩٩٨ - ٣٠/٩/١٩٩٨ .

ABSTRACT

This study on Building and Construction Legislation arrangement in Egypt between Theory and Application covering law No, 106/1976 concerning direction and arrangement of building works by its legislations and engineering approaches with historical development in connection with similar related laws.. One effects and affects on each other.

It holds within decisions, orders of prime Minister and military laws. Even more numerous of them are entirely unknown to specialists, supervisors, engineers, technicians and the executive authorities.

It might be said that most of whom applying, building laws expose to imprisonment or fines or the both and in grossness of catastrophes the punishment increases to death sentences according to military laws.

The field study which had been made in “Cairo Districts”, Heliopolis, Mataria, Manshaat Naser, El-Salam, Gharb “Zamalek, Gardin City, Boulac”, Wasat, El-Zeitoun, Ain Shams, Masr El-Qadima., on law No. 106/1976 and its amendments and attachments between Theory and Application appears in its analytical classified estimation through the period from 1987 up to 2000 relating to the nature of contraventions and the ratio of these buildings to the whole buildings ensure that penetration of building law makes wide gaps without any concordance between Theory and its Application in the actual life.

Finally reaching to suggestions and recommendations efface negatives towards, “One Comprehensive legislation for Building and Construction” instead of that numerous current legislations today.

BUILDING & CONSTRUCTION
LEGISLATIVE ARRANGMENT IN EGYPT
BETWEEN THEORY & APPLICATION

By

MANAR HOSNI ABD EL SABOUR

A Thesis Submitted to the
Faculty of Engineering at Cairo University
In Partial Fulfillment of the
Requirements for the Degree of
MASTER OF SCIENCE

In

Structural Engineering
(CONSTRUCTION MANAGEMENT)

Under the Supervision of

Dr. MOHEEB EL SAEED IBRAHIM DR. MAHMOUD ABD EL-SALAM TAHA

PROF.OF CONSTRUCTION ENGINEERING
AND MANAGEMENT
STRUCTURAL ENGINEERING DEPARTEMENT
FACU LTY OF ENGINEERING
CAIRO UNIVERSITY

ASSISTANT PROFESSOR
STRUCTURAL ENGINEERING DEPARTEMENT
FACU LTY OF ENGINEERING
CAIRO UNIVERSITY

FACULTY OF ENGINEERING, CAIRO UNIVERSITY

GIZA, EGYPT

2001