قـوانين البناء وتأثيرها على العمارة والعمران فى مصر: "دراسة تطبيقية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨"

م.د/ عبد الله على إسماعيل قرمد

مدرس بقسم الهندسة المعمارية. معهد النيل العالى للهندسة والتكنولوجيا – المنصورة.

dr.eng.kormed@gamial.com

ملخص البحث:

بعد ظهور "الديكريتو" عام ١٨٨٩ الذي نظم أعمال البناء ونواحي العمران التي كانت من أكثر النواحي تعقيداً فى جمهورية مصر العربية بدأت بعد ذلك قوانين البناء في التغير واتسمت بالتعددية بصفة مستمرة، إلى أن صدر قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ كي يضع حداً لمثل هذه التغيرات وما بها من تعقيدات كان لها التأثير السلبي على العمارة والعمران وانعكس هذا التأثير على المواطن. ومع تطبيق هذا القانون ظهرت ثغرات تسببت فى تضخم مشكلات العمارة والعمران بدلاً من إيجاد حلول لها ورغم ذلك زادت مخالفات البناء إلى أن وصلت إلى مليونين و ٨٠٠ ألف مخالفة فى كافة عموم الجمهورية. ويرجع البحث التفحل في المخالفات إلى الجهات الرقابية على أعمال البناء حيث لم تدرك تلك الجهات خطورة عواقب المخالفات مستقبلاً وهي قد اعتادت غض الطرف عن بعض المخالفات، وبخاصةً في الأوقات التى كان فيها اضطراب في الأجهزة الأمنية. ومما سبق رأت الدولة إلى أن هناك حاجة ملحة لإيجاد قانون يصحح تلك الأخطاء ويحد من عمليات التوسع العشوائي السائدة. ومن أجل ذلك ظهر القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ وتعديلاته بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠٢٠، ولائحته التنفيذية الجديدة الصادرة بالقرار رقم ٨٠٠ لسنة ٢٠٢٠، ويُمثّل هذا القانون فرصة إيجابية مهمة لتنظيم وضبط كثير من أوضاع العمارة والعمران والثروة العقارية ورفع قيمة العقارات وتقنين وضع المباني المخالفة مع إكسابها وجوداً قانونياً سليماً مع إعادة تنظيم الخريطة العمرانية يكل منطقة وتطوير منظومة البنية التحتية. وفى هذا السياق تعرض البحث لنقاط القوة والضعف فى القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩, كما تناول البحث إشكالية تطبيق قانون الإشغالات رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ وتضاربه مع القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، واستعرض البحث مشاكل الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به للمباني خاصةً بما يتوافق وحركة الطيران وقد خلُص البحث لمجموعة من التوصيات تؤكد أهمية تعديل القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩، وتبعياته، كما انتهى البحث أيضاً إلى مجموعة توصيات منها ما يخص الجهات الإدارية المعنية بالتخطيط والتنظيم ومنها ما هو من اختصاص وزارة العدل والهيئات التشريعية.

كلمات مفتاحية:

قانون، تعديل، تنظيم، عشوائيات، إعادة-تخطيط.

DOI: 10.21608/MJAF.2021.76997.2342