

Received 2 February 2019; accepted 20 February 2019.
Available online 1 April 2019

دور التشريعات العمرانية في تنمية البيئة العمرانية الساحلية

أ.د. سحر محمود الأرنؤطي
أستاذ، كلية الفنون الجميلة – جامعة الإسكندرية
Drsahar_elarnaouty@yahoo.com

م. نيفين إسماعيل عبد السلام
مهندس، المعهد العالي للهندسة والتكنولوجيا، كنج مريوط
nevine2014us@gmail.com

الملخص

إن أي مجتمع من المجتمعات يحتاج إلى ضوابط وتشريعات لتنظيم أموره وترتيب العلاقات بين أفرادها، ولأهمية القوانين والأنظمة في تشكيل الأنماط المختلفة للحياة بوجه عام وتشكيل البيئة المحيطة وخاصة البيئة العمرانية، كان لابد من الحديث عن جزء متخصص من الأنظمة والقوانين بما يختص في مجال التنظيم والبناء. مع العلم أن خط الساحل المصري يمتد على البحر المتوسط والبحر الأحمر لحوالي أكثر من ٣٢٠٠ كم، مع وجود تنوع كبير في الموارد والخصائص البيئية بالإضافة إلى تعرض المنطقة الساحلية إلى ضغوط شديدة تتمثل في النمو السكاني ومعدلات النمو الاقتصادي والتغيرات المناخية والتي من الواجب أن تؤثر في تشكيل بيئتها العمرانية. ونجد أن هناك تعدد في القوانين العمرانية بالإضافة إلى البيئية وعدم تكاملها فيما بينها والذي نتج عنه تعدد القائمين على تطبيقها وعدم وجود أي تعاون بالرغم أنه جزء هام جدا عند تطبيق تلك التشريعات بالتعاون المشترك لإنجاح عملية التطبيق وإخراج نتائج عمرانية متناسقة ومتوافقة مع بعضة ومع البيئة المحيطة ومع المستخدمين. وبما أن المناطق الساحلية من البيئات ذات المواصفات والمقومات الخاصة جدا كان لابد أن يكون لها قوانين عمرانية خاصة بها تراعي الخصائص الطبيعية لها وفي نفس الوقت تضمن تنمية عمرانية شاملة ومستدامة. ومن هنا ظهر الحاجة إلى ضرورة العمل على إيجاد آليات لتفعيل تلك التشريعات المتعددة و أيضا التعاون والتكامل في إدارة تلك التشريعات والقوانين على تطبيقها والاستعانة بالمتخصصين في مجال العمران لربط تلك التشريعات بالبيئة الساحلية وهو ما لم يوجد في التشريعات المصرية ولا نغفل بالطبع أن قصور بعض التشريعات والصعوبات والمعوقات التي تواجه تنفيذها أنتج عنه تشوه واضح في البيئة العمرانية الساحلية المحيطة مع مخالقات صارخة للقانون وللأسف الظروف المجتمعية المحيطة تساعد المخالفين في التماهي في تلك المخالقات دون رادع.

الكلمات الدالة

التشريعات العمرانية، البيئة الساحلية، التنمية العمرانية، التشوه العمراني.

المقدمة

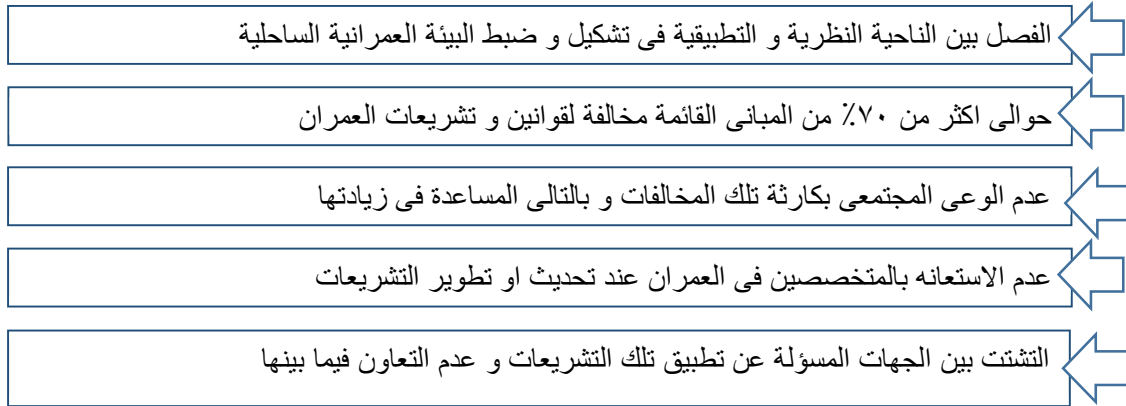
في العصور القديمة كانت التشريعات العمرانية قليلة وبسيطة وغير معقدة، بما يحفظ حقوق الملكية، دون التدخل في التشكيل الهندسي للبناء، واقتصرت على شكل المدينة وطريقة تخطيطها، ثم تطورت بعد ذلك الأنظمة والقوانين بطريقة تحافظ على النسيج العمراني للمدن القائمة وللحفاظ على تراثها مع وضع قوانين تلائم المناطق المستجدة والمستحدثة، وفي وقتنا الحاضر ظهرت الحاجة إلى دراسة الأنظمة والقوانين التي تحدد عملية الناتج العمراني بين إيجابيات وسلبيات هذه الأنظمة، من أجل الخروج بتصور شامل وتوصيات محددة بشأنها حيث نجد أن العديد من المشاكل المعمارية التي يواجهها المجتمع اليوم في مجال بيئته المبنية ناتجة عن عدم وجود أنظمة وقوانين قادرة على محاكاة كافة متطلبات التطور بما يلبي طموحات واحتياجات المستخدمين، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا، هل ما زالت الأنظمة والقوانين المعمول بها ذات فعالية؟ وما مدى تأثير الأنظمة والقوانين على النواحي الجمالية في العمارة؟ وما هي إيجابيات وسلبيات الأنظمة الحالية؟ وهل الأنظمة والقوانين الموجودة تناسب البيئة الساحلية أم لا؟ وهل توضع في اعتبارها مخططات التنمية المستقبلية لتلك المناطق والمحددات الطبيعية لها؟ ولما كانت المناطق الساحلية في مصر من أهم محاور التنمية المستقبلية فكان واجبا أن يتم تقييم البيئة العمرانية بها ودور التشريعات في تشكيلها وتحليل أوجه القصور والإيجابيات بها.

مشكلة البحث

ترجع مشكلة البحث الأساسية إلى تعدد تشريعات وقوانين تنظيم البناء في مصر وتشعبها وتداخل الإجراءات القانونية المرتبطة بها وعدم ربطها فيما بينها وعدم الربط بين الجهات المختلفة التي تقوم بتطبيق تلك التشريعات وفصل كل جهة عن الأخرى وعدم ربطها بالخصائص الطبيعية البيئية للمناطق الساحلية وبالتالي أدى إلى عدم إيجاد آليات لتفعيل تلك التشريعات وأصبحت مجرد قوانين على ورق دون تطبيق، كذلك عدم الاستفادة من المتخصصين في مجال العمران من أساتذة الجامعات والخريجين وأيضا عدم المشاركة الشعبية في وضع وتطبيق تلك القوانين ومواجهة المخالقات كل هذا أعطى الفرص للمخالفين للقانون بالتلاعب واستغلال كل هذا في انتاج

بيئة عمرانية ساحلية مشوهة و مخالفة للقانون ، و هذا ادى الى ان معظم المعنيين بالعمران يواجهون حالات من التناقض و الالتباس و الصعوبة في ادارة هذا القطاع .

مظاهر المشكلة



هدف البحث

يهدف البحث إلى التعرف على التشريعات العمرانية وتحديد اشكالياتها ومعوقات تنفيذها وإيجاد اليات تساعد على فاعليته تلبي متطلبات الاجيال القادمة وبالتالي سعت هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- ١- التعرف على الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبيئة العمرانية.
- ٢- تحديد مدى تأثير تلك الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية الساحلية الحالية.
- ٣- وضع مقترحات لتفعيل تلك القوانين وربطها بمتطلبات العصر والظروف الاقتصادية
- ٤- الاستفادة من ذوي الخبرة والمختصين وايضا الدارسين في مجال العمران
- ٥- تطبيق المفهوم الصحيح للحكومة الالكترونية.

منهجية البحث

اعتمد البحث على ثلاث خطوات:

- ١- اولاً: نظرية يتم فيها تعريف المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالبحث بوجه عام وهي التعريف بالتشريعات العمرانية، وتاريخها وانواعها وتعريف التنمية العمرانية واهدافها ومشاكلها ثم التعرف على البيئة الساحلية وخصائصها.
- ٢- المنهج الثاني: التحليل من خلال دراسة تأثير التشريعات على البيئة العمرانية الساحلية، والإحاطة بالصعوبات وبالمعوقات التي أسهمت سلبياً في عدم إمكانية الحد من التجاوزات في هذا المجال للإفادة منها في تحديد التوجهات والاقتراحات.
- ٣- المنهج الثالث: استنتاج التوجهات والاقتراحات والليات التي يمكن ان تفتح المجال لتحسين البيئة العمرانية الساحلية وتساعد في خلق بيئة عمرانية تناسب متطلبات الاجيال المستقبلية وينتهي البحث بالمقترحات والتوصيات.

١ تشريعات وقوانين العمران

١/١ مفهوم القانون والتشريع

القانون عبارة عن قواعد تحكم سلوك الافراد وتتميز بالعموم والتجريد وتعمل على تنظيمه، حيث إنه لا يمكن للمجتمع ان يتعايش بسلام إذا كان أفراده لا يخضعون لقوانين تحكمهم، ويفعلون ما يروق لهم دون مراعاة لواجباتهم وحقوقهم

(فرج، ١٩٩٣)، فالقانون هو الذي يضع القواعد التي تُحدّد حقوق الأفراد وواجباتهم، ويضع الجزاء المناسب في حال مخالفة تلك القواعد والأسس وتتغير القواعد القانونية باستمرار؛ وذلك تبعاً للتطورات والتغيرات التي تحدث في المجتمع.

١ / ٢ قوانين وتشريعات العمران

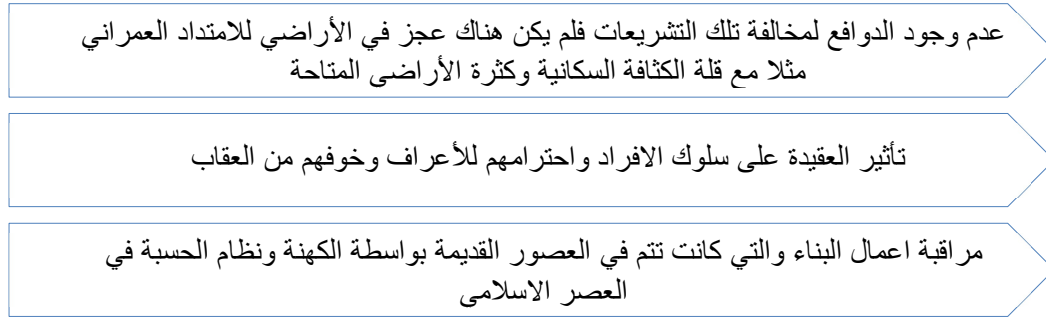
تحكم التشريعات التي تنظم حركة العمران تصرفات الافراد والجماعات ويقوم بتطبيقها الجهات الادارية المسؤولة عن كل محافظة او مدينة، وتهدف قوانين التخطيط العمراني الى تحسين البيئة المحيطة للمجتمع المحلي وجعل هذه البيئة صحية ومفيدة حتى تؤدي وظيفتها على الوجه الاكمل، اما قوانين المباني فهي تهدف الى ان تكون هذه المباني مستوفاة للأسس والمعايير اللازمة لتوفير مقتضيات الامن والامان والصحة العامة . الخ

١ / ٣ التطور التاريخي لتشريعات العمران في مصر

من دراسة تطور التشريعات الخاصة بالعمران نجد ان تطور التشريعات العمرانية في مصر كان ناتج عن تغيرات سياسية مرت بها مصر عبر العصور المختلفة ونتيجة لمرور مصر بعدة مراحل وحقب تاريخية فقد نتج تطور للأسس والقوانين التي تحدد وتشكل البيئة العمرانية ويمكن ان نلخصها فيما يلي: (المدني، ٢٠٠٦)

تشريعات العمران من الفتح الاسلامي	تشريعات العمران في العصور القديمة
تشريعات العمران في عصر محمد علي	تشريعات العمران في العصر العثماني
تشريعات العمران منذ بداية القرن الواحد العشرين وحتى يومنا هذا	تشريعات العمران منذ ثورة ١٩٥٢ حتى نهاية القرن العشرين

ومن دراسة كل هذه المراحل التي مرت بها تشريعات العمران نجد ان التشريعات في العصور القديمة كانت تتلخص في تحديد استعمالات الأراضي على مستوى المدينة كأماكن السكن والصناعات والاماكن العامة واماكن المباني الدينية حيث كان هناك دور كبير للعقيدة في تشكيل المباني وتوزيع الاستعمالات والبيئة العمرانية بوجه عام والذي يمكن ملاحظته في هذه الفترة ان القوانين المنظمة للعمران كانت تحظى بقدر من الفاعلية لعدة اسباب هي: (الشرنوبلي، ٢٠١٣).



ومع بداية الفترة من ثورة يوليو ١٩٥٢ بدأت فترة جديدة من العمران نتج عنها قانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لتنظيم وتحديد اعمال البناء لوقف اعمال البناء المخالفة، ثم بعد ذلك صدر القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وذلك لعلاج بعض مشاكل القانون السابق، وظهر قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والذي يعتبر اهم قانون ساهم في تشكيل البيئة العمرانية المصرية، ولكنه قابل العديد من المخالفات التي كانت تتزايد بكثرة وذلك لعدة اسباب:



و بالتالي زادت المخالفات والعشوائيات و انتج هذا لقانون بيئة عمرانية مشوهة في العديد من المناطق بالإضافة الى انتشار العشوائيات بصورة كبيرة و اصبحت مشكلة خطيرة انتج عنها مشاكل اجتماعية و سياسية كبيرة ، ثم صدر قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و هو القانون الحالي لتنظيم اعمال البناء و التخطيط و العمران و ذلك كتحديث و تطوير للقانون السابق و محاولة معالجة ما به من قصور و قد تم تجميع قوانين تنظيم البناء في

مجلد واحد يشمل عدة اجزاء كل جزء يختص بجانب و ذلك لمحاولة ازالة التشتت في العديد من القوانين المتفرقة و تشمل (التخطيط العمراني - التنسيق الحضاري - تنظيم أعمال البناء). هذا بالإضافة الى مجلد خاص بقوانين اشغال الطرق والطرق العامة وتنظيم اعلانات.

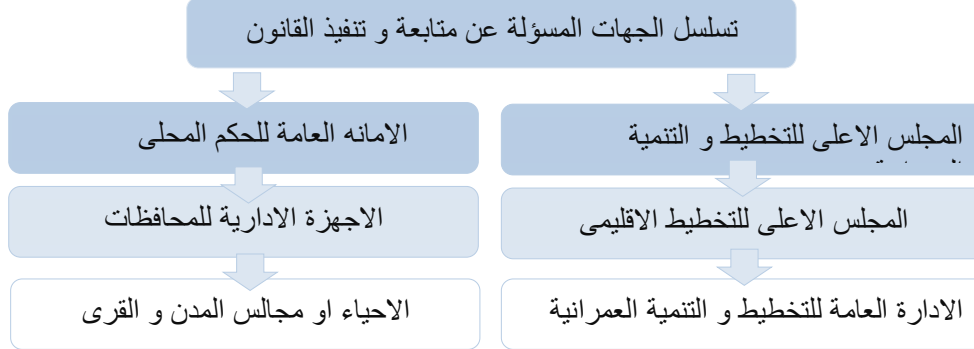
١ / ٤ أهم التشريعات البيئية في مصر

يعد قانون البيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٤ بشأن حماية البيئة والمعدل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ ولائحته التنفيذية رقم ١٠٩٥ لسنة ٢٠١١ ع هو اخر قانون للبيئة تم اصداره و يختص في مواد حماية البيئة الطبيعية من حولنا سواء مائية او هواء من اسى تغير يحدث في خواصها يؤدي الى تلوثها ، و لو تناولنا الجزء الخاص بالبيئة الساحلية و هي المجاري المائية نجد ان القانون حث على عدم حدوث أي تلوث بها كما ان تناول ما يعرف بإعداد إستراتيجية للإدارة البيئية المتكاملة للمناطق الساحلية ، و قد عُهدَ إلى وزارة البيئة - جهاز شئون البيئة - إعداد إستراتيجية وطنية للإدارة الساحلية المتكاملة، و تم إعداد الإستراتيجية من خلال مراجعة شاملة لنظم الإدارة الساحلية المتكاملة والاستفادة من المشروعات التي نفذت في مجال الإدارة الساحلية المتكاملة واشتملت الإستراتيجية على تحليل الوضع الراهن وتحديد الأولويات ورسم خارطة طريق ووضع معايير لقياس تنفيذ الإستراتيجية. (قانون البيئة، ١٩٩٤) (قانون البيئة، ٢٠٠٩).

١ / ٥ الجهات الادارية المسؤولة على تطبيق وتنفيذ قوانين العمران والبيئة

تتعدد الاجهزة الادارية التي تقوم بإدارة العمران و حركة البناء و تتداخل فيما بينها و التي تنقسم الى اجهزة مسؤولة على عملية التنمية العمرانية والتخطيط العمراني والمتمثلة في (المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية و الذى يتدرج تحته مجلس اعلى للتخطيط الإقليمي مسؤول عن كل اقليم و يليه على مستوى المحافظة الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية) و اجهزة مسؤولة على تنظيم اعمال البناء و التي تشرف على تطبيق القوانين الخاصة بالمباني و المتمثلة في (أجهزة الدولة للإدارة المحلية التي يتدرج تحتها الأمانة العامة للحكم المحلى و تنقسم الى الجهاز الإداري لكل محافظة و يليه الاجهزة الادارية لكل حي او قرية) هذا بالإضافة الى جهاز شئون البيئة المختص بالأشرف على تنفيذ قوانين البيئة و قد يوجد ادارات منفصلة عن الجهاز في كل حي لتطبيق و متابعة بعض قوانين البيئة. يوضح شكل (١) تسلسل الجهات الادارية المسؤولة.

شكل (١) تسلسل الجهات الادارية المسؤولة عن تطبيق التشريعات العمرانية والتخطيطية

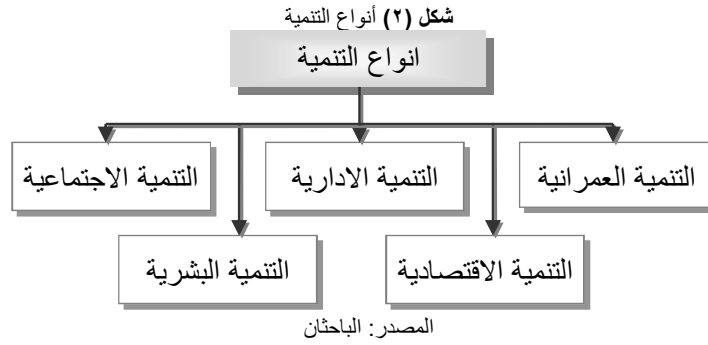


المصدر: الباحثان

٢ التنمية العمرانية

٢ / ١ مفهوم التنمية

تعددت مجالات التنمية فكل اتجاه يتناول تعريف التنمية في الاتجاه الذي يحقق أهدافه، ومنها (ان أصل الكلمة نمو والفعل منها ينمو والمعنى الزيادة في الشيء أي ان النمو لأصل موجود وليس ايجاده) فالنمو يأتي بعد الوجود، اما لفظ التنمية فلا يشير الى النمو التلقائي وانما يشير الى النمو المتعمد الذي يتم عن طريق الجهود المنظمة التي يقوم بها الانسان لتحقيق اهداف معينة، فالتنمية عبارة عن تحقيق زيادة سريعة تراكمية ودائمة عبر فترة من الزمن. (عبد الفضيل، ١٩٩٠)، كما (ان التنمية هي عملية تغيير حضاري تهدف الى الارتقاء بالمجتمع اقتصاديا وتكنولوجيا واجتماعيا وثقافيا وتوظيف كل موارد المجتمع المادية والطبيعية والبشرية من اجل صالح الكل) (الجلاد، ٢٠٠٠)، وأن التنمية تتضمن النمو والتغير اللذان يجب أن يتما بالضرورة في القطاعات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية كما وكيفا في آن واحد. يعرض شكل (٢) أنواع التنمية.



٢ / ١ / ١ التنمية العمرانية

التنمية العمرانية السليمة هي الدعامة الأساسية للتنمية وهي تحتاج الى فكر استراتيجي يدعمها فالتنمية العمرانية هي التي تتناول الهياكل العمرانية والاتزان الإقليمي وتنظيم استخدامات الأراضي والموارد وتوزيع وتوطين القواعد الاقتصادية وما يرتبط بها من سكان وعمالة، كل هذا في إطار محددات الموقع والمكان، وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والمحددات وبالتكيف مع البيئة الطبيعية دون اهدار لمواردها (وزارة التعمير، ١٩٨٩). يوضح شكل (٣) أهداف ومشكلات التنمية العمرانية.

شكل (٣) أهداف التنمية العمرانية ومشاكلها



المصدر: الباحثان

٢ / ٢ البيئة العمرانية من منظور التشريع

ان البيئة بوجه عام تشمل جميع الظروف و العوامل الخارجية التي تعيش فيها الكائنات الحية بما فيها الانسان و تؤثر في العمليات التي تقوم بها تلك الكائنات ، فالبيئة بالنسبة للإنسان هي الإطار الذي يعيش فيه و الذي يحتوي على التربة و الماء و الهواء بالإضافة الى المنشأة التي يقطنها او يمارس فيها انشطته اليومية و تكون فيما بينها مجموعة الأحوز العمرانية التي تشكل النسيج العمراني للمدينة (محمد، ٢٠١٠) فالتشريع المنظم للبيئة في مصر يتناول في مواد تعريف البيئة على انها المحيط الحيوي الذي يشمل جميع الكائنات و يحوجه من مواد و ما يحيط بها من هواء و ماء و تربة و ما يقيمه الانسان من منشآت . (قانون البيئة، ٢٠١٠) مما يعنى ان القانون تناول تعريف البيئة من منظورها الشامل بما فيها البيئة العمرانية (الشرنوبلي، ٢٠١٣).

٣ المناطق الساحلية

١ / ٣ التعريف بالمناطق الساحلية

المنطقة الساحلية هي المنطقة من اليابسة التي تجاور مسطحا مائيا كبيرا وتتأثر بأواجهه، والشريط الساحلي هو الشريط الواقع عند ساحل البحر (معجم الصحاح)، والمناطق الساحلية هي تلك التداخلات والتفاعلات بين اليابسة

والبحر والغلاف الجوي وضبط العلاقة بين هذه العناصر الثلاثة المتداخلة هو حجر الأساس للتعامل مع تلك المناطق (راغب، ٢٠٠٨). يوضح شكل (٤) مشكلات المناطق الساحلية.

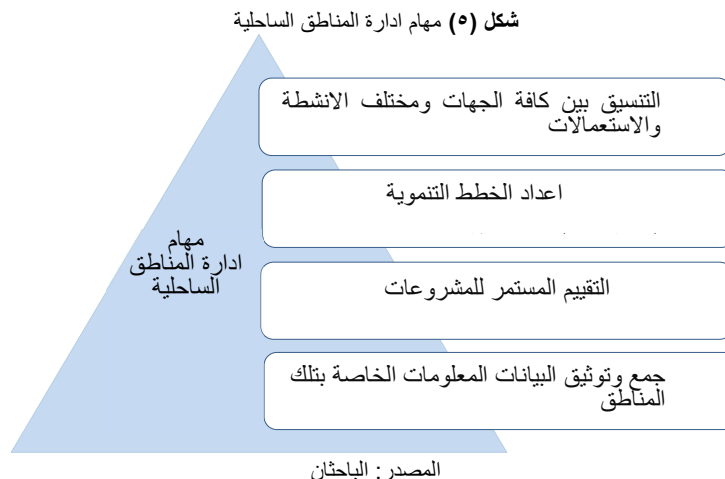


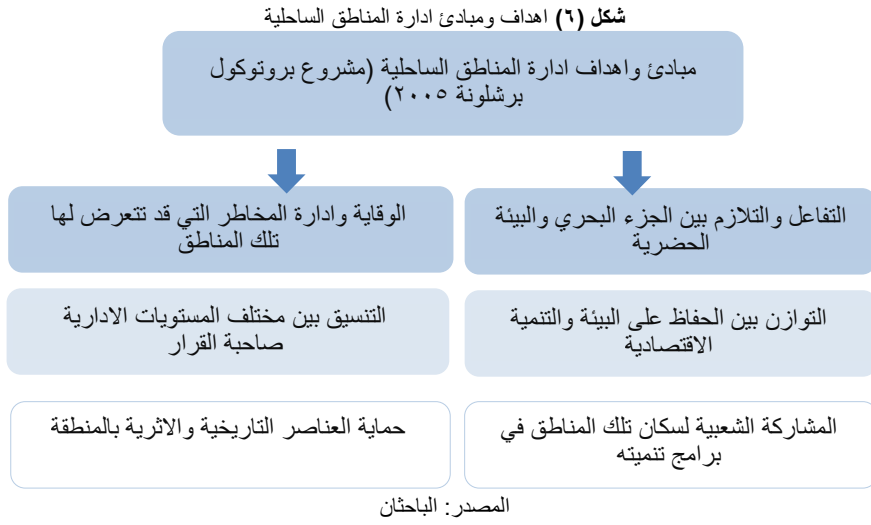
٢/ ٣ استعمالات الأراضي للمناطق الساحلية

الأراضي التي تطل على السواحل لها عدة استخدامات تبعا للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية لذا نجد ان المناطق الساحلية بشقيها الإنساني والعمراي على مر العصور تأثرت بكافة الاتجاهات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية وبالتالي اثرت في تكوين الشكل الحضري للتجمعات الانسانية وفي الوقت الذي اثرت فيه الخصائص الطبيعية للسواحل على شكل التجمعات المظلة عليها نجد أن المحتوى الحضري لهذه التجمعات اضى على المكان خصائص جديدة صنعها الانسان و عند دراسة تاريخ المناطق الحضرية الساحلية لكل من العصور القديمة بصفة عامة لمقارنة تطور أنماط استخدام الأراضي واعتمادها على البحر للوقوف على أهم خصائص البيئة الحضرية للمناطق الساحلية والتغير والتطور المستمر لها على مر العصور وتتابع النهوض والتدهور نجد ان هناك دائما شيء مشترك وهي أن هذه التغيرات وليدة الاحتياج وتتأثر بشدة بالحالة الأمنية والسياسية والاقتصادية (الوكيل، ١٩٩١).

٣/ ٣ إدارة المناطق الساحلية

تعرف ادارة المناطق الساحلية على انها عملية ديناميكية تصمم وتنفذ من خلال الحكومة والغرض منها حل المشاكل التي من الممكن ان تتعرض لها تلك المناطق وحمياتها والاستغلال الامثل لمواردها ومقوماتها. (Key, 2002) ، وقد مر مفهوم ادارة المناطق الساحلية منذ البداية و الذي كان ينصب في الاستفادة القصوى من المقومات مع عدم الالتفات الى النواحي البيئية للسواحل و حمايتها و عدم المشاركة المجتمعية في ادارة تلك المناطق الى الوقت الحاضر و الذي بدأ التركيز على الاهتمام بالنواحي البيئية لتلك المناطق مع وجوب المشاركة الشعبية. يعرض شكل (٥) مهام إدارة المناطق الساحلية، في حين يعرض شكل (٦) أهداف ومبادئ إدارة المناطق الساحلية.





ومن كل ما سبق نجد ان القانون حاول ان يحمي البيئة الساحلية و من أي تلوث ممكن ان يؤثر بالسلب عليها ، كما ان إعداد البرامج التي تتناول الاستخدام الأمثل للمناطق البحرية والساحلية، ومصادرها، يتطلب التفكير في الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية والتفاعلات الدائمة فيما بينها، ومن هنا تشكل الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية مطلباً أساسياً للتنمية في المناطق الساحلية ، وفي الوقت الذي تعمل فيه الهيئة على بناء القدرات في المنطقة؛ في مجال وضع الخطط للإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية، فهي تساعد أيضاً على توجيه التنفيذ الفعال لهذه الخطط. ولكن هل كل هذه البرامج اثرت بالسلب ام بالإيجاب على البيئة العمرانية الساحلية؟

٤ أثر التشريعات العمرانية والبيئية على الامتداد والنمو العمراني للمناطق الساحلية

بالرغم من وجود قانون البيئة السابق ذكره و استراتيجيات ادارة المناطق الساحلية الا اننا نجد ان النسق العمراني المصري اصيب بخلل شديد نتيجة عدة عوامل : اولها الزيادة السكانية الكبيرة منذ منتصف القرن العشرين و الهجرة السكانية من الريف الى المراكز الحضرية و على الاخص الكبيرة منها (القاهرة - الاسكندرية) و ثانيها المتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية المتلاحقة و التي تجاوزت كل امكانات التوجيه و التحكم و كذلك عدم وجود طابع مميز للنسق العمراني الساحلي ليجعل له طابع مميز مرتبط بالخصائص البيئية لتلك المناطق .

٤ /١ قوانين العمران ودورها في تشكيل البيئة العمرانية

و نتيجة للعوامل السابق ذكرها نجد ان البيئة العمرانية اتسمت بفقدان التوازن بين المعمور واللا المعمور و تضخم المراكز الحضرية الكبرى و عدم الاتزان في ترتيب احجام المدن و ارتفاع الكثافة السكانية بالمدن ادى الى فقدان الاتزان بين الانسان و المكان و زيادة معدلات تآكل الأراضي الزراعية و عدم احترام الظروف و الخصائص البيئية للمدن و انتشار العشوائيات و التعديات و المخالفات التخطيطية و التنفيذ ، و نتيجة لما سبق نجد ان قوانين العمران انتجت بيئة عمرانية مخالفة للقوانين و التشريعات و نجد تلك المخالفات تنقسم الى جزئين:

الجزء الأول:

نجد ان الجهات الادارية المسؤولة على عملية التنمية العمرانية و التخطيط العمراني و المتمثلة في (المجلس الاعلى للتخطيط و التنمية العمرانية و الذى يتدرج تحته مجلس اعلى للتخطيط الإقليمي مسؤول عن كل اقليم و يليه على مستوى المحافظة الادارة العامة للتخطيط و التنمية العمرانية) كل هذه الاجهزة تقوم بأعداد مخطط شامل على مستوى الجمهورية و يليه مخطط لكل محافظة على حدى و لكن نلاحظ ان هذه المخططات معظمها لا ينفذ او لا يتابع تنفيذه و تحديد المعوقات التي تقابل تنفيذه في الفترة الزمنية المحددة له فمن اهم ما تشمله تلك المخططات هو تخطيط الامتداد العمراني المستقبلي للمدن نتيجة الزيادة السكانية و احتياجات كل مدينة و لكن عادت ما يتم اعتماد تلك المخططات بعد التعدي على الأراضي الزراعية او حتى الأراضي المخططة للامتداد و التي قد تكون ملك الدولة و الاستيلاء عليها و بنائها و بالتالي تكون غير مخططة الشوارع و مساحات قطع التقاسيم بها لا تخضع لأى مواصفات او اشتراطات تخطيطية ، و من ثم تنشأ منذ البداية مباني مخالفة للقانون و عشوائية غير مخططة الشوارع و بالتالي لا يوجد لها الخدمات اللازمة و بالطبع لا تلتزم تلك المباني باي من شروط القانون فيما بعد و ذلك بالطبع ناتج عن

الامتداد العمراني العشوائي مما أدى الى انتشار العشوائيات المخالفة للقانون في كل شيء بداية من موقعها و حتى ارتفاعاتها و جميع مواصفاتها الداخلية و الخارجية. يعرض شكلي (٧) و (٨) نماذج من هذه الحالات.

شكل (٨) الارتفاعات المخالفة للمباني في الاسكندرية



المصدر: الباحثان

شكل (٧) نتيجة الامتداد العشوائي على الأراضي الزراعية في الاسكندرية

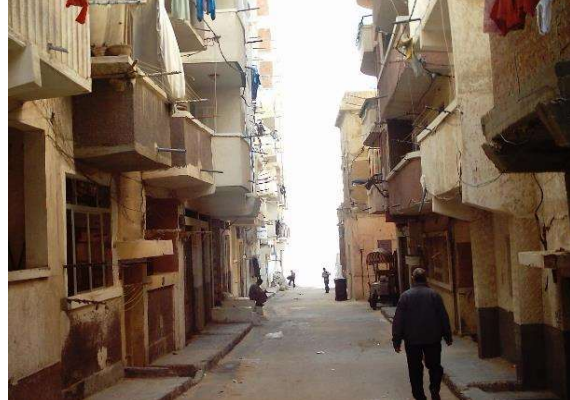


المصدر: اليوم السابع عدد ١٨ ابريل ٢٠١٨

الجزء الثاني

هي مخالفات المباني التي تقام داخل الحيز العمراني المعتمد تخطيطيا ولكن غير ملتزمة بأحكام القانون من حيث الارتفاعات المخالفة للقانون والتي لا تتناسب مع عروض الشوارع التي تقع عليها وبالتالي لا تلتزم باشتراطات الامن والسلامة الداخلية للمبنى من حيث مسطحات المناور و الغرف والخدمات الخاصة بكل وحدة سكنية او ادارية ايضا. يعرض شكلي (٩) و (١٠) نماذج من هذه الحالات.

شكل (٩) شوارع الر متناسبة مع ارتفاعات العمارات التي تطل عليها مع العلم انها جميعها تصل الى ساحل البحر _ منطقة ابو قير بالإسكندرية



المصدر: الباحثان

شكل (١٠) لقطات مختلفة لجزء من الشريط الساحلي في منطقة ابو قير بالإسكندرية توضح عدم احترام منطقة حرم الساحل و الارتفاعات الشاهقة المخالفة و البيئة الحضرية المتدهورة



المصدر: الباحثان

٤ / ٢ / أهم معوقات تطبيق القوانين

٤ / ٢ / ١ معوقات في نص القانون

المشكلة	
١	بالنسبة لمشروعات التنمية من شبكات الطرق والفراغات يتم متابعتها للوحدات المحلية الادارية في كل محافظة لم يتم الالتزام بفترة زمنية محددة للتنفيذ والمتابعة وتحديد المشاكل التي تقابلها
رأى الباحثة	
	يجب اسناد المشاريع الخاصة بالمخطط المستقبلي للمدينة الى المتخصصين من ذوي الخبرة في العمارة والتخطيط وليس اداريين وذلك لتحديد جدول زمني لتنفيذها ومتابعتها وتقييم ما تم من ايجابيات وسلبيات ودراسة أي مستجدات قد تؤثر على تلك الخطط.
المشكلة	
٢	لم يتعرض القانون في بنوده لتحديد الخصائص البيئية لكل محافظة والتي يجب ان تحدد اشتراطات بنائية تتناسب تلك الظروف البيئية الطبيعية لكيلا تؤثر بالسلب على البيئة المحيطة وايضا تستفيد الاستفادة القصوى من مميزاتها وكذلك لتعطي طابع عام وهوية ثقافية لكل بيئة وهو ما يجعلها نقطة جذب. لم يتضمن القانون تأثير الخصائص المناخية و البيئية على الواجهات و على تصميم و تشكيل المبنى خارجيا و داخليا . لم يتضمن القانون أي اشتراطات خاصة بالمناطق الساحلية لتحديد طابع عمراني او تشكيل بصري مميز لها والتي قد تؤثر على استعمالات المباني الساحلية او التصميم العام لها.
رأى الباحثة	
	يجب ان تكون هناك مواد خاصة في القانون للمناطق التي لها طابع وخصائص مميزة مثل المناطق الساحلية وتحدد لتلك المناطق اشتراطات تخطيطية وتصميمية وبيئية تتناسب مع خصائصها، ويقترح ان تكون مجمعة في باب من القانون مخصص لتلك المناطق ليسهل التعامل بها وتطبيقها.
المشكلة	
٣	لم يراعى القانون التغيرات المستقبلية في عدد السكان واحتياجاتهم وبالتالي توفير المسكن المناسب والقانوني حتى لا يتم اللجوء الى المخالف
رأى الباحثة	
	يقترح التعديل في مواد القانون الخاصة بارتفاعات المباني ومن المقترح التي يتم دراسة السماح بزيادة الارتفاعات وتدرجها على حسب دراسة الكثافة السكانية والمستوى الاقتصادي فمن الممكن السماح بالتدرج في الارتفاعات لتوفير عدد مناسب من الوحدات السكنية بطريقة قانونية ولكن بعد دراسة دقيقة
المشكلة	
٤	بالنسبة لجهاز التنسيق الحضاري فنجد ان وجوده على ارض الواقع اداريا فقط دون أي مردود عملي. مثلما الحال للجنة الوطنية للإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية التي صدر قرار انشائها عام ١٩٩٤ كذلك " البرنامج الهيكلي لإعداد الخطة القومية للإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية في مصر " لم نجد له أي مردود على ادارة تلك المناطق. هذا بالإضافة الى جهاز شئون البيئة المختص بالأشراف على تنفيذ قوانين البيئة وقد يوجد ادارات منفصلة عن الجهاز في كل حي لتطبيق ومتابعة بعض قوانين البيئة ولكن دون الربط مع باقي القوانين.
رأى الباحثة	
	ضم جميع هذه الادارات او الاجهزة تحت اشراف هيئة واحدة تكون مسؤولة عن متابعة التكاليفات والمهام الخاصة بها وتكون هذه الهيئة او الجهاز المشرف من المخصيين والخبراء من اساتذة الجامعات ويقوم بتقييم عملهم اول باول وله صلاحية تغيير تلك الاجهزة ان كانت مقصرة في مهامها.

٤ / ٢ / ٢ معوقات صاحب العقار في تنفيذ القانون

هناك العديد من ملاك العقارات القديمة والتي لا تجلب الربح المناسب نتيجة انها مؤجرة ايجار قديم بسيط لا يتناسب مع الحالة الاقتصادية الحالية مما يجعل صاحب العقار يلجأ في التفكير في هدم العقار القديم وبناء عقار اخر حديث حتى يتمكن من الاستفادة من زيادة اسعار العقارات في الوقت الحالي وفي هذه الحالة يكون عنده خيارين:

الخيار الأول

أما أنه يتقدم بطلب هدم للعقار قانونيا الى الجهة الادارية المختصة و في هذه الحالة لا يبالي بسكان العقار القديم هذا في حال ان العقار بالفعل ايل للسقوط و لكن نجد انه حتى لو العقار حالته الانشائية سيئة فان اجراءات هدم العقار معقدة و غير واضحة و بالتالي يلجأ صاحب العقار الى وسيط يقوم بعمل تلك الاجراءات مما يجعله تحت سيطرة هذا الوسيط و بالتالي يمكن لهذا الوسيط ان يقوم باي مخالفات باسم صاحب العقار دون علمه و هناك العديد من القضايا داخل المحاكم التي نجد فيها ملاك عقارات محبوسين نتيجة مخالفات ضخمة دون علمهم بها نتيجة وقوعهم ضحية النصابين في استغلال مبانيهم القديمة في اقامة مباني جديدة مخالفة و تحقيق ارباح دون علم الملاك الاصليين.

إما الخيار الثاني

فهو ان يكون المبنى حالته الانشائية جيدة و بالتالي في سبيل ان يرضى مالك العقار المستأجرين القدامى في العقار و يجعلهم يوافقون على هدم العقار في مقابل حصولهم على وحدات بديلة لهم مما يجعل صاحب العقار يلجأ الى مخالفة القانون و لكن في هذه المرة يكون بالاتفاق مع غالب المقاول في مقابل تقسيم الربح للوحدات المخالفة للمبنى حيث انه بالطبع لكي يتمكن من تعويض المستأجرين القدامى للعقار بوحدات بديلة و ايضا توفير ربح مناسب لصاحب العقار القديم و ايضا ربح للقائم بالأعمال يجب ان يقوم المقاول بعمل ادوار مخالفة للقانون لتوفير الربح اللازم ، و بالتالي نجد مما سبق ان معوقات تنفيذ القانون بالنسبة للمالك تتمثل في:

المشكلة	
١	الحالة الاقتصادية الحالية التي تجعل كل مالك عقار يفكر في الاستفادة من الملاك لمواجهة التضخم الاقتصادي
رأى الباحثة	
	يجب ضرورة الاسراع بإصدار قانون الايجارات القديمة لكي يساعد ملاك العقارات الاستفادة من عائد مناسب وايضا مع مراعاة المستأجرين و بالتالي يجب دراسته من المتخصصين و يجب ان يتم عرضة على الطرفين من اصحاب العقارات و المستأجرين للوصول الى قانون عادل يرضى مصالح الطرفين.
المشكلة	
٢	زيادة تعقيد إجراءات تراخيص البناء و تعقيد الاجراءات الادارية لكي يقوم أي شخص بمتابعتها و تنفيذها لإصدار ترخيص بالهدم او حتى ترخيص بناء قانوني دون الحاجة الى وسيط على علم بالاجراءات.
رأى الباحثة	
	يجب ان تقوم الجهة التشريعية بتبسيط بعض الاجراءات في اصدار التراخيص المختلفة تسهيلا على المواطنين و لكي تشجعهم على تطبيق القانون و عدم مخالفته. كذلك يجب ان يتم تطبيق الحكومة الالكترونية بالمفهوم الشامل و الاعم أي يتم السماح بتقديم طلبات الترخيص عن طريق الانترنت و تقديم جميع المستندات و انجاز جميع الاجراءات دون الحاجة الى التعامل المباشر مع المهندسين المسؤولين و الذي يطبق الان في معظم الخدمات الحكومية الاخرى.

٤ / ٢ / ٣ معوقات المهندس المسؤول عن تنفيذ القانون ومتابعته

أما المهندس فهو حجر الاساس في المنظومة فهو المسؤول عن متابعة تنفيذ القانون على الحيز العمراني داخل نطاق مسؤوليته حيث انه يوجد داخل كل حي ما يعرف بإدارة التنظيم و التي تتبع الادارة الهندسية بالحي او مركز المدينة ويختص مهندسي ادارة التنظيم بمسؤولية تطبيق القانون و متابعة تنفيذه في نطاق حدود المنطقة المسؤول عنها وذلك في كل من الحالات الاتية:

- المهندس مسؤول على جميع المباني المقامة سواء القديمة و التي قد تكون آيلة للسقوط و تعرض سكانها للخطر.
- مهندس المنطقة يكون مسؤول عن المباني التي قد يفكر اصحابها في تغيير نشاط احد ادوار العقار الى نشاط اداري او تحويل الدور الأرضي من سكني او جراج الى محلات مما قد يجعلهم يقوموا بتعديل في واجهة المباني او تعديل في المساقط الافقية الهندسية للعقار و قد يكون دون الحصول على ترخيص من الحي و بالتالي قد تؤثر تلك التعديلات على سلامة العقار دون دراسة مسبقة من جانب المهندسين المختصين ، كما انها قد تغير في الشكل الخارجي للمبنى و بالتالي قد تشوه واجهة المبنى ، كذلك العقارات التي تحول الدور الأرضي بها من سكني او جراج الى تجاري و هذا بالطبع ادى الى ظهور الاشغالات العشوائية للأرصعة و ايضا ادى الى ازدحام الشوارع نتيجة قلة الجراجات .

- مهندس الحي مسؤول في نطاق المنطقة على بناء أي اادوار مخالفة للعقارات القائمة والتي قد تقام بدون ترخيص وقد تؤدي الى انهيار المبنى نتيجة عدم تحمل الهيكل الإنشائي للمبنى للأدوار المخالفة الاضافية.
 - المهندس مسؤول عن هدم او بناء أي عقار في نطاق المنطقة المسؤول عنها دون الحصول على ترخيص هدم او بناء ومتابعة الاعمال المخالفة وعمل الاجراءات اللازمة لوقف تلك المخالفات.
 - المهندس مسؤول عن متابعة المباني تحت الانشاء في حدود المنطقة والحاصلة على ترخيص فيجب ان يتابع باستمرار التزام تلك المباني بشروط الترخيص الحاصلة عليه وفي حال وجود أي مخالفة يقوم المهندس باتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة ووقف الاعمال وازالة المخالف منها.
- مما سبق ذكره نجد ان مهندس الحي يقع على عاتق العديد من المسؤوليات الهامة والخطيرة في تنفيذ القانون وتطبيقه وملاحقة من يخالف القانون من مباني قائمة او حديثة ولكن نجد ان المهندس في ظل كل هذه المسؤوليات الكثيرة والخطيرة فهو لديه العديد من المعوقات التي تحول دون قيامه بتنفيذ مسؤولياته على الوجه الاكمل وتتلخص في:

المشكلة	
١	من الجانب القانوني نجد ان اجراءات تنفيذ القانون على المباني المخالفة هي اجراءات معقدة جدا و بها العديد من الثغرات التي لا يمكن للمهندس ان يلجأ بسهولة نتيجة عدم خبرته القانونية بالطبع فكل خبرة المهندس العملية خارج الجهاز الإداري تنحصر في الاعمال الهندسية فقط و شروطها دون أي خبرة بالقانون الإداري و شروطه و بالتالي قد يستغرق المهندس فترة طويلة جدا لكي تكون لديه الخبرة الجيدة بالقانون و كيف يمكن تطبيقه دون احداث أي ضرر لنفسه او أي شخص اخر دون قصد و كمثال لذلك مثلا لكي يحرر المهندس مخالفات مبنى ما يجب ان يصل الى القائم بالأعمال فعليا لكي يحرر اسمه بالمخالفة و لكي يصل الى الاسم الفعلي يجب ان يقوم بالعديد من الاجراءات القانونية المعقدة و في حالة كتابة اسم خطأ تقع المسؤولية بالكامل على المهندس و يتعرض للمسائلة و العقوبات مع العلم ان الخطأ قد يكون غير مقصود و ناتج عن الالاعيب القانونية التي يقوم بها بعض اصحاب العقارات من خلال محامين لهم دراية واسعة بالقانون و ثغراته للتحايل عليه . بالإضافة الى عدم توفير قاعدة معلومات كافية عن العقارات تساعد المهندس في القيام بإتمام اجراءاته ضد المخالفين بطريقة أسرع.
رأى الباحثة	
	- يجب مراجعة اجراءات تسجيل المخالفات وتقليل المسؤولية عن المهندس المسؤول عن تسجيل المخالفة حتى يتمكن من اداء عمله دون خوف من العقوبة في حال خطأه حتى ان كان غير مقصود - وضع عضو قانونيا مع المهندس مسؤول عن الاجراءات القانونية، ويكون مشارك في المسؤولية مع المهندس - ضرورة اجراء دورات تدريبية للمهندسين القائمين بتلك الاعمال و تكون قيل استلام مهام عملهم . - عمل قاعدة بيانات لجميع العقارات من خلال التعاون بين الجهات المختلفة التي قد يكون لديها بيانات حديثة عن العقارات لكي يتمكن المهندس من الحصول على المعلومات التي تساعد في تحديد المخالفات والمخالفين بسرعة ومنع التماذي في مخالفاتهم.
المشكلة	
٢	نتيجة للقلّة الشديدة في عدد مهندسين الادارات الهندسية نجد ان كل مهندس يكون مسؤول عن منطقة كبيرة جدا و متسعة جدا فنجد و من سابق معرفتنا بمسؤولياته نجد ان المهندس من الضروري المرور على المنطقة المسؤول عنها بصفة دورية على الاقل مرة كل يومين او ثلاثة و قبل أي اجازة رسمية و بعدها و ذلك نتيجة استغلال المخالفين لتلك الفترات في تنفيذ المخالفات و بسرعة فائقة حيث ان المقاولين قد يقوموا بصب خرسانة دور كامل كل يومين باستخدام مواد كيميائية لسرعة شك الخرسانة و بالتالي يجب على المهندس سرعة اتخاذ الاجراءات القانونية على كل مخالفة و الا اعتبر انه متقاعد عن اداء عمله و مشارك في المخالفة، و بالتالي نجد استحالة ان يقوم المهندس بكل المهام السابق ذكرها و تطبيق القانون فيها بكل دقة في منطقة شاسعة مطلوب منه ان يمر بها معظم الوقت سيراً حتى يتابع كل شيء بدقة .
رأى الباحثة	
	يجب الاستفادة من الاعداد الكبيرة التي يتم تخريجها كل عام من خريجي اقسام العمارة والتخطيط والمدني وبمحاولة الاستعانة بهم فور تخرجهم للعمل والتدريب في مراقبة اعمال البناء وتطبيق القانون مقابل الحصول على المكافأة اللازمة والتي من الممكن توفيرها من عائد التراخيص التي يتم اصدارها والغرامات التي يتم تحصيلها من المخالفين.

المشكلة	
	-ضعف العائد المادي لمهندسي الادارات المحلية ككل حيث يعتبر مرتب مهندسي تلك الادارات قليل جدا لا يتناسب مع الظروف الاقتصادية الحالية ، هذا بالرغم من انه يقع على عاتق العديد من المسؤوليات الهامة و الخطيرة ، هذا مما يجعل مهندسي تلك الادارات اما ترك عملهم و الاستقالة او التحايل للحصول على اجازة بدون مرتب و البحث عن عمل مناسب او يقعون فريسة للرشاوى الضخمة التي تعرض عليهم في مقابل تهاونهم في تنفيذ القانون ، و في جميع الحالات ينتج ان عدد قليل جدا من المهندسين هم من يستمرون في العمل بتلك الادارات و تحمل تلك الصعوبات .
رأى الباحثة	
	من الضروري زيادة رواتب ودخل المهندسين العاملين بتلك الجهات بزيادة ميزانيتها ويمكن ان يتم من خلال اعادة تقييم رسوم التراخيص وجميع الخدمات الاخرى.
المشكلة	
	السمعة السيئة المعروفة عن مهندسين تلك الادارات الهندسية مما يجعل العديد من المهندسين يهربون من العمل بها للبعد عن الشبهات التي تحيط بتلك الادارات وذلك ناتج عن الاتهامات الدائمة لمهندسي تلك الادارات في جميع وسائل الاعلام دون التحقق من المخالف ومن المظلوم.
رأى الباحثة	
	من المقترح انشاء جهاز او هيئة يرأسها و يقوم بالأشراف عليها الاساتذة المخصيين في العمارة و التخطيط و تكون هي المسؤولة عن متابعة تطبيق القوانين الخاصة بالعمارة و التخطيط و بها ادارات مسؤولة عن اعمال متابعة و تطبيق القوانين و يلغى ادارات التنظيم بالأحياء و تكون مسؤوليتها باقي القوانين من إشغالات و اعلانات تحت متابعة و رقابة هذا الجهاز و الذي يكون تبعيته للمجلس الاعلى للتخطيط و التنمية العمرانية و بالتالي نكون قد ازلنا الاثار و الخلفيات السيئة المرتبطة بتلك الادارات القديمة بعمل هيئة جديدة ليس لها أي خلفيات سيئة السمعة كذلك يتم تكوين هيكل ادارى جديد من المهندسين الخريجين الجدد .

٤ / ٢ / ٤ معوقات تنفيذ القانون بالنسبة للجهة الادارية المسؤولة

الجهة الاساسية التي تقوم بمتابعة تنفيذ القانون هي الاحياء او مجالس المدن والقرى وتليها مديرية الاسكان والجهاز الإداري للمحافظات للتفتيش على الاحياء، ومن اهم المعوقات التي تقابل تلك الجهات هي:

المشكلة	
	-قلة ميزانية تلك الجهات وقلة رواتب موظفيها (مهندسين – اداريين) ادى الى عدم وجود العمالة والمعدات اللازمة والكافية لازالة الاعمال المخالفة التي تتم دوريا مما يترتب عليه تراكم المخالفات والبطيء في تنفيذها مما يعطى الفرصة لأي مخالف في استمراره في المخالفة على اساس انها لن تزال سريعا بل من الممكن ان ينتهي المقاتل من المبنى ويتم بيعة وتسكينه دون ازالة أي مخالفة، وبالتالي يتم اشغال المبنى بالسكان ويصعب تنفيذ قرارات الازالة على العقارات وخروج السكان منها دون توفير مكان بديل لهم.
	-عدم وجود ميزانية خاصة بتحديث الوسائل الارشادية المختلفة سواء اعلانات او لوحات في الجهات الادارية التي توضح مراحل اداء الخدمات المختلفة من تراخيص وخلافة والمستندات والرسوم والتوقيعات لزمينية وفقاً لأخر تعديل وارد من الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة وكذلك وزارة الإسكان وذلك لتعريف لمواطنين بحقوقهم وواجباتهم وما يستجد من احكام القانون مما يعطى الفرصة لسماسرة تلك الاحياء في التدخل بين الجهة والمواطن
	هناك نقص واضح في عدد المشرفين الفنيين العاملين بالإدارات والأقسام الهندسية والذين يعاونون المهندسين في متابعة استخراج التراخيص اللازمة ومتابعة تنفيذ الاعمال وازالة المخالف منها
رأى الباحثة	
	كل هذه المشاكل حلها هو زيادة ميزانية تلك الجهات وتوفير الفنيين المناسبين وتوفير الدخل المناسب لهم وذلك من خلال اعادة تحديد الرسوم المناسبة لكل خدمة تقوم بها تلك الجهات لتتناسب مع الظروف الاقتصادية الحالية ولتوفير الدخل المناسب والميزانية المناسبة دون تحميل ميزانية الدولة لأي مصاريف اضافية
المشكلة	
	-عدم تعاون باقي الجهات الاخرى مع الاحياء في تنفيذ القانون حيث ان من اهم بنود القانون هو عدم توصيل خدمات المرافق الى العقارات المخالفة ولكن بالطبع يتم التحايل على القانون ومن خلال الثغرات يتم ايصال الخدمات الى العقارات المخالفة مما يشجع على بيعها واشغالها بالسكان نتيجة توفير تلك الخدمات. وبالتالي تنفيذ ازالة تلك العقارات يجب قطع تلك الخدمات عنها ثم تنفيذ قرارات الازالة

<p>- كذلك عدم وجود قاعدة بيانات كاملة عن العقارات القائمة وملاكها وعدم تعاون الجهات الادارية فيما بينها لعمل قاعدة بيانات مشتركة تساعد في الوصول الى المخالفين حيث ان تلك البيانات قد تكون متوفرة لدى أحد الجهات الادارية ولكن نتيجة عدم التعاون والفصل لا يمكن الاستفادة منها عند الحاجة.</p>
رأى الباحثة
<p>يجب ان تتم جميع المراحل التي يمر بها أي منشأ منذ بداية التصميم المعماري ومتابعة الانشاء وتنفيذ القانون وادخال المرافق تحت اشراف الجهاز او الهيئة المقترحة سابقا حتى يكون هناك تكامل بين جميع الاجراءات وبالتالي لا يمكن لأي عقار مخالف ان يتم امداده بالمرافق وبالتالي لا يمكن الشغلة بالسكان.</p>
المشكلة
<p>- قلة عدد المهندسين القائمين بأعمال حصر المخالفات ومتابعتها وزيادة المخالفات بشكل سريع جدا نتيجة الحالة الاقتصادية وزيادة الطلب على العقارات وعدم الاهتمام ان كانت مخالفة ام لا المهم ان تكون مناسبة في سعرها للمشتري الذي يريد الحصول على وحدة سكنية في حدود امكانياته المحدودة وعدم وجود خيار اخر بديل امامه للحصول على مأوى مناسب الا تلك العقارات المخالفة في معظمها.</p> <p>- كما ان ازالة تلك المخالفات يتطلب ميزانية كبيرة لسداد تكلفة ازالة تلك المخالفات و هو ما لا يتوفر لدى الجهات المسؤولة عن الازالة ، مع ملاحظة انه في حال تنفيذ مخالفة ما فألذى يقوم بأعمال الازالة هو مقاول خارجي يقوم الحى بترسية اعمال الازالة عليه و ذلك تبعاً للإجراءات القانونية التي يقوم بها الحى ، و لكن نجد ان المقاول عند تنفيذ المخالفة لا يقوم بتنفيذها حتى النهاية حيث ان المخالف يعرض على المقاول القائم بأعمال الازالة رشوة مالية كبيرة اكثر بكثير مما يحصل عليه المقاول من الحى نظير تنفيذ الازالة في سبيل عدم تنفيذ الازالة و بالتالي فان معظم المقاولين لا يقوموا بأعمال الازالة و كل ما تقوم به الجهة الادارية حيال ذلك هو عدم حصول المقاول على مستحقاته دون أي عقاب او غرامة عليه</p>
رأى الباحثة
<p>يجب ان يتم توفير بدائل مناسبة من الوحدات السكنية والادارية القانونية والتي تتناسب مع كافة المستويات الاقتصادية وبسهيلات في السداد لسد احتياجات الزيادة السكنية المستمرة وعدم لجؤهم الى المباني المخالفة وبالتالي إيقاف بيع تلك الوحدات المخالفة وخسارة المسيلين عنها.</p> <p>كما يجب زيادة الوعي الشعبي بخطورة تلك المخالفات في المستقبل وضرورة مشاركتهم في مواجهة المخالفين.</p> <p>يجب توفير الميزانية اللازمة كما سبق وذكرنا فيما سبق والتي تعتبر الحل الاهم في كثير من المشاكل، ويجب ان تكون ازالة الاعمال المخالفة من خلال الجهة الادارية وعند الاستعانة بمقاول خارجي يجب ان تطبق عليه غرامات كبيرة جدا تجعله لا يتساهل في استكمال تنفيذ قرارات ازالة المخالفات.</p>

مما سبق تناوله في النقاط السابقة نجد زيادة المخالفات بصورة كبيرة خاصة في السنوات الاخيرة نتيجة الظروف الاقتصادية وزيادة اعمال الفوضى خاصتا ما بعد ثورة ٢٥ يناير واستمرار المخالفات لعدة سنوات دون المساس بالمخالفين ودون تنفيذ أي ازالة لمخالفة الا القليل جدا مما جعل من الصعب ازالة كل المخالفات التي تراكمت في السنوات السابقة لعددها الكبير جدا الذي يستحيل في كثير من الاحوال حصره وتنفيذه.

بعد تناولنا للمعوقات التي تعوق تطبيق القانون ١١٩ والتي نتج عنها كم هائل من المخالفات وتدهور واضح في البيئة العمرانية والفراغات الحضرية وبالتالي كان لازما علينا اقتراح وضعليات لتفعيل دور التشريعات العمرانية على البيئة العمرانية الساحلية قد تساعد في تطبيق القانون بشكل أفضل والحد من المخالفات كما سوف يتم توضيحه.

٥ التوصيات

١- التكامل بين القوانين وتطويرها: يجب تبسيط اجراءات القوانين ومراجعة الاجراءات من المختصين وسد أي ثغرات يستغلها المخالفين والمتلاعبين بالقانون واصدار قانون الايجارات القديمة وربط التشريعات العمرانية مع البيئية وتحديد مواد خاصة بالقانون لتلائم الخصائص البيئية المميزة والمختلفة ويجب ان يتم تطوير ومراجعة القوانين باستمرار لتناسب مع الظروف الاقتصادية.

٢- تطوير الجهاز الإداري وتطبيق الحكومة الالكترونية: يجب ان يتم تدريب المهندسين جيدا وتطبيق الحكومة الالكترونية بمفهومها الاعم لتيسير الاجراءات ومنع الوسطاء الغير قانونيين ومنع أي تعامل مباشر بين المهندسين واصحاب العقارات.

٣- توفير بدائل مختلفة للتغلب على زيادة الطلب على العقارات : يجب توفير البدائل القانونية مع ضرورة معاينة جميع العقارات المخالفة لأنه ليس كل من حرر له مخالفة فعلا مخالف أو مبناه غير آمن و ليست كل العقارات المبنية بترخيص غير مخالفة و أمانة نظرا للفساد و تلاعب بعض مهندسي و فني التنظيم و العديد من الاسباب السابقة الذكر و يجب بعد معاينة تلك العقارات من خلال لجنة متخصصة اعداد تقرير نهائي لكل مبنى يحدد مدى سلامة المبنى و صلاحيته لأشغال فاذا وجد انه غير آمن على السكان تتم ازالته على الفور و اذا وجد انه آمن و صالح للأشغال يتم تحديد غرامة على ملاك العقار نتيجة مخالفة القانون و تحدد الغرامة تبعا لمساحة العقار و موقعة و مستوى تشطبيه و من تلك الغرامة من الممكن ان تضاف الى ميزانية الجهات الادارية القائمة بمتابعة القانون و بالتالي حل العديد من المشاكل و المعوقات للقانون كما سبق ذكره .

٤- يجب السماح بالتوسع الرأسي في بعض المدن او القرى او اجزاء منها ولكن بعد دراسة وفي مقابل زيادة عروض الشوارع التي يسمح لها بزيادة الارتفاعات و تبعا للدراسات السكانية و التخطيطية و تحديدها تبعا للظروف الاقتصادية لكل منطقة.

٥- مشاركة المجتمع المدني: وذلك من خلال التعرف على خطورة الامتداد في المخالفات وزيادتها الى الحد الذي قد يتسبب في كوارث في المستقبل وبالتالي يجب زيادة الوعي و التعرف على البدائل القانونية حتى لا يتم التشجيع على المخالفات وكساده.

٦- وضع منظومة متكاملة لتفعيل دور التشريعات العمرانية و البيئية على المناطق الساحلية تشمل:

- انشاء جهاز تابع للمجلس الاعلى للتخطيط و التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية في كل محافظة يقوم بمتابعة تطبيق القانون في كل محافظة و يرأس هذا الجهاز ذوي الخبرة و المتخصصين في المجال المعماري و التخطيطي من اعضاء الهيئة التدريسية في الجامعات، و من الممكن ان يكون متغير كل فترة بينية مثل كل ٤ او ٥ سنوات وذلك للاستفادة من كل الخبرات العلمية.

- من الممكن ان يتم الاستفادة من طلبة العمارة و التخطيط و ايضا الهندسة المدنية كل عام وذلك من خلال اقتراح ان يكون هناك سنة تدريب او تكليف الزامية لكل الخريجين تكون في هذا الجهاز المقترح و خلال هذا العام يتم الاستعانة بهم في قسمين:

- القسم الاول يقوم بمراجعة جميع الرسومات الخاصة باي رخصة يتم تقديمها و مقارنتها بالاشتراطات اللازمة في القانون و اجراء أي تعديلات (بمقابل مادي مناسب) للتقدم لطلب الترخيص.

- القسم الثاني يقوم بمتابعة اعمال البناء و الهدم و المخالفات كمساعدة للمهندسين الاساسيين للمناطق وبالتالي يمكن حل مشكلة قلة عدد المهندسين و كثرة المهام الموكلة لكل مهندس.

- اسناد مهمة متابعة اعمال الهدم و البناء و المخالفات و تطبيق القانون لتكون خاصة بهذا الجهاز التابع للمجلس الاعلى للتخطيط و ليس الإدارة الهندسية بالأحياء.

- وتحديد اختصاصات الاحياء و ادارتها الهندسية بإصدار التراخيص بعد اعتماد الرسومات من الجهاز و متابعة باقي الاعمال الاخرى من الاشغالات و الاعلانات الخ

- كما يمكن الاستعانة بطلبة كليات العمارة في كل محافظة لرفع الوضع الحالي و عمل قاعدة بيانات كاملة للثروة العقارية في كل محافظة وذلك من خلال عمل خطة للمشاريع السنوية التي يقوم بها الطلبة خلال السنوات الدراسية المختلفة مع الاستعانة بما هو متاح من معلومات و بيانات في جهات اخرى و عمل خرائط دورية لأي تغييرات تحدث.

٦ الخلاصة

من دراسة التطور التاريخي للقوانين العمرانية و نتائجها و تأثيرها في البيئة العمرانية من الممكن ان نجد بعض الايجابيات في النسخة الاخيرة من قانون البناء الموحد تشمل:

- تحديث و تطوير القوانين القديمة التي كانت بها ثغرات متعددة و تضارب و خلل و اصدار قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الذي تم تجميع كافة قوانين البناء و التخطيط في مجلد واحد لمعالجة أي سلبات سابقة ناتجة من تعدد القوانين و تشتتها في عدة مجلدات.

- بدأ في وضع مفاهيم حديثة لكي تتناسب مع الظروف المحيطة مثل (التنمية العمرانية المستدامة – المخطط الاستراتيجي للمحافظة – المخطط التفصيلي)
- انشاء مجلس اعلى للتخطيط والتنمية العمرانية باختصاصاته وأهدافه التي من اهمها وضع المخططات الاستراتيجية والتنسيق بين الوزارات والهيئات
- تحديد إطار عام لمراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة كل خمس سنوات على الاكثر لضمان ملائمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والاوضاع المحلية.
- انشاء جهاز للتنسيق الحضاري مسؤول عن متابعة الشكل الخارجي للأبنية والفراغات العمرانية والطابع العمراني مع الحفاظ على خصائص البيئة الطبيعية.
- ولكن وبالرغم من محاولة حل سلبيات القوانين السابقة الا انه ما زال فيه العديد من السلبيات اهمها:
- عدم الالتزام بتطبيق مفهوم التنمية العمرانية ومراعاته بالشكل الواضح مما أنتج بيئة عمرانية متدهورة بها العديد من المشاكل المترتبة على ذلك.
- عدم الربط بين التشريعات العمرانية والبيئية في المناطق ذات الخصائص البيئية المميزة او الخاصة مثل المناطق الساحلية وعدم تحديد مواد في القانون خاصة بالخصائص البيئية والاقتصادية لكل مدينة.
- ما زالت التشريعات بها العديد من الثغرات التي يستغلها المخالفين للهروب من القوانين.
- عدم تفعيل دور المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية على تطوير القوانين لتتماشى مع المخططات الاستراتيجية المستقبلية.
- عدم المشاركة المثلى للمجتمع المدني والأهلي والمواطنين والجهات ذات الصلة في تحديد احتياجات اولويات التنمية العمرانية مع الوحدة المحلية والمجالس الشعبية
- عدم المشاركة المجتمعية والشعبية في مراقبة تنفيذ القانون ومواجهة المخالفات البنائية.
- لم يشمل القانون في مواده أي محتوى يتماشى مع التطورات المستقبلية لعمليات التوفير في استخدام الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة وعدم تلويث البيئة في عمليات البناء والتشييد الخ
- للأسف جهاز التنسيق الحضاري لم يفعل على ارض الواقع ولم نجد له أي اثار ايجابية واضحة حتى الان
- مشاكل البيئة العمرانية الحالية ليست قاصرة فقط على قصور في التشريعات و لكن القصور ايضا في الجهات الادارية والرقابية التي تقوم بمراقبة تطبيق التشريعات و ايضا الظروف الاقتصادية المحيطة كل هذا أنتج بيئة عمرانية مشوهة في العديد من المناطق و غير متناسفة الارتفاعات و الفراغات و العشوائيات التي أخذت في الزيادة و بالتالي هناك العديد من العقبات التي تقف حائل دون تطبيق التشريعات و التمادي في المخالفات ، و بالتالي نجد ان المشكلة ليست نص قانون فقط بل هي منظومة متكاملة من بداية القانون و حتى التطبيق و بالتالي للوصول الى اليات لتفعيل دور التشريعات و الاصلاح لذا يجب ضبط المنظومة كلها و الاستفادة من الامكانيات المتاحة لمحاولة الاصلاح المستقبلي و ذلك مع مراعاة الاتي :
- مراجعة كل بنود القانون والاستعانة في ذلك بالخبراء من اساتذة العمارة والتخطيط وايضا من لذين يقومون بتطبيق القانون من المهندسين والفنيين والموظفين والقانونيين العاملين بالجهات الادارية التي تتابع وتطبق القانون حيث انهم أفضل اشخاص يقومون بتطوير القانون الذي يتناسب مع الظروف الحالية للعمران في البلاد وسد أي ثغرات يستغلها المخالفين والفاستدين في الهروب بمخالفاتهم دون عقاب.
- يجب عقد دورات تدريبية للمهندسين الذين يقومون بالعمل على تطبيق القانون وقبل البدء في استلام عملهم رسمي وبفترة مناسبة حتى يكونوا على دراية كافية بالقانون وجميع بنوده وعدم الوقوع في اخطاء قد تتفاقم الى مشاكل كبيرة قد يكون المهندس هو ضحية أي خطأ غير مقصود.
- ضرورة النظر في ميزانية تلك الجهات الرقابية و التي تتولى مسؤولية تطبيق القانون و متابعة المخالفين فهي الجهات القانونية التي من شأنها الحفاظ على الثروة العقارية و العمرانية للبلاد فيجب ان تكون ميزانيتها و مواردها المالية تتناسب مع حجم مسؤوليتها و ذلك للحفاظ على كرامة موظفيها و عدم الضغط عليهم

من قبل المخالفين بالرشاوى المالية و العينية الكبيرة ، كذلك ليكون لدى تلك الجهات الميزانية الكافية لتطبيق القانون دون الحاجة الى الانتظار الى وجود ميزانية لتنفيذ اعمال ازالة المخالفات و الذى يؤدي البطيء في تنفيذها الى تراكمها و زيادتها و من ثم عدم امكانية تنفيذها على ارض الواقع ، و من الممكن ان يتم توفير عائد مادي مناسب لتلك الجهات دون تحميل لميزانية الدولة عن طريق اعادة تقييم جميع الخدمات التي تقوم بها تلك الجهات مقابل رسوم هي في الوقت الحالي غير متناسبة مع الظروف الاقتصادية و ذلك مثلما يحدث في العديد من الخدمات الاخرى فيتم اعادة تقييم الرسوم المختلفة و بالتالي توفر موارد مالية مناسبة لتلك الجهات .

- يجب مراعاة الجانب المادي للمهندسين القائمين بأعمال الاشراف و المتابعة حيث ان وضعهم المادي ضعيف جدا جدا بالمقارنة بأمثالهم من المهندسين في القطاعات الاخرى مما يجعلهم يشعرون بالإحباط و عدم الاقبال على القيام بمهام عملهم كاملة و يجعلهم يقصرون في تأدية واجبهم نحو تنفيذ القانون او الهروب الى وظيفة ذات دخل مادي مناسب.

- يجب البدء في خطوات اصدار قانون الاجازات القديمة والذي من شأنه ان يحل جزء كبير من مخالفات المباني التي يتم هدمها بدون ترخيص وبالتالي تنشأ ايضا مخالفة للقانون، كما انه قد يساهم في حل جزء من ازمة الاسكان الحالية نتيجة غلق العديد من العقارات القديمة من قبل مستأجريها لمجرد الاحتفاظ بها دون الحاجة اليها

المراجع

References

- الجلاد، احمد. (٢٠٠٠). *التنمية السياحية المتواصلة*. عالم الكتب.
- El-Galad, A. (2000). *Continuous Tourism Development*. Cairo, Egypt: Alam El-Kotob.
- عباس، اسامة و عباس، حامد و صابر، حسن. (٢٠١٣). *دراسة لتبسيط إجراءات استخراج تراخيص المباني*. مديرية الاسكان بالقاهرة.
- Abas, A. , Abas, H. and Saber, H. (2013). *A study to simplify obtaining building licenses procedures*. Cairo Housing Directorate.
- الصحاح في اللغة والعلوم – المعجم الوسيط. (لا تاريخ).
- El-Sahhah in Language and Science- The Intermediate Lexicon (n.d.).
- حي المنتزة و مركز المعلومات. (لا تاريخ). بحث ميداني في ادارة برامج النظم والدعم الفني.
- El-Montazah District and Data Center. (n.d.). *Field Research in Systems and Technical Support Programs Management*.
- فرج، توفيق. (١٩٩٣). *المدخل للعلوم القانونية: النظرية العامة للقانون، والنظرية العامة للحق*. الطبعة الثالثة. بيروت: الدار الجامعية
- Farag, T. (1993). *An Introduction for law sciences: General Theory of Law and General Theory of Right*. Third Edition. Beirut: El-Dar El-Gameiaa.
- المدني، خالد. (٢٠٠٦). *أثر تشريعات العمران على التصميم الحضري*. رسالة دكتوراه، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية.
- El-Madany, K. (2006). *The Impact of Urban legislations on Urban Design*. Doctoral Dissertation, Faculty of Fine Arts Alexandria University, Egypt.
- بطيخ، رمضان. (٢٠٠٥). *دور التشريعات والقوانين في حماية البيئة العربية: الامارات العربية المتحدة*.
- Batikh, R. (2005). *Role of Legislation and Laws For Arab Environment Protection: The United Arab Emirates*
- راغب، ريهام. (٢٠٠٨). *تخطيط المناطق الساحلية السياحية علاقة الساحل بالظهير: حالة الدراسة الساحل الشمالي الغربي بجمهورية مصر العربية*. رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة الإسكندرية.

Ragheb, R. (2008). Planning of Coastal Areas Relationship between The Coast and the Hinterland: Case Study The North West Coast in Egypt. Master Thesis, Faculty of Engineering, Alexandria University, Egypt.

عبدالشاهد، شيماء. (٢٠١٠). العوامل المؤثرة علي النمو والامتداد العمراني بالمدن الكبرى: دراسته تطبيقية مدينه الاسكندريه. رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة الإسكندرية.

Abdelshahed, S. I. (2010). The Factors That Affect Urban Growth and Expansion in Metropolis Cities: An Applied Study On The City Of Alexandria. Master Thesis, Faculty of Engineering, Alexandria University, Egypt.

عبد الفضيل، عبد الفضيل. (١٩٩٠). محددات التنمية والتجمعات العمرانية لشبه جزيرة سيناء. رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

Abdelfadil, I. A. (1990). Development Determinants & Urban System for Sinai Peninsula. Master Thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, Egypt.

قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.

Unified Building Law no.119 Released in 2008, and Its Executive Appendix Released by the Ministerial Decree no. 144 in 2009. (Egypt)

عبدالصبور، منار. (٢٠٠٩). دراسة لشرح قانون البناء الموحد. مديرية الاسكان والمرافق: القاهرة، مصر.

Abdelsabor, M. (2009). A Study to Demonstrate the Unified Building Law. Directorate of Housing and Utilities: Cairo, Egypt.

الوكيل، هالة. (١٩٩١). تطوير المناطق التاريخية: دراسة تطبيقية برشيد-شارع دهليز الملك. رسالة دكتوراه، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية.

El-Wakel, H. A. (1991). Development of Historical Areas: Case Study Rachid, Dahliz El Molk street. Doctoral Dissertation, Faculty of Fine Arts Alexandria University, Egypt.

الشرنوبى، هيثم. (٢٠١٣). ادارة المحليات عمرانيا باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. رسالة دكتوراه، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية.

El-Sharnoby, H. E. (2013). Urban Management in Municipalities Using GIS. Doctoral Dissertation, Faculty of Fine Arts Alexandria University, Egypt.

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والاسكان والمرافق (١٩٨٩). التعمير في مصر.

Ministry of Reconstruction, New Communities, Housing and Utilities. (1989). Reconstruction in Egypt.

قانون حماية البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون في شأن البيئة والمعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩. (مصر).

Environmental Protection Law no.4 Released in1994. Amended by law no. 9 in 2009.(Egypt)

Bramwel B. (2004): *Coastal Mass Tourism Diversification and Sustainable Development in Southern Europe*. U.K.

Ditton R.B., Seymour J., Swarison G. (1997): *Coastal resources management*. Lexington Books, Toronto.

Key R., Alder J. (2002): *Coastal Planning and Management*. London.

<http://www.eeaa.gov.eg/ar-eg/.aspx>

<http://montazaonline.com>

The Role of Urban Legislations in the development of the coastal urban environment

Nevine Ismail Mahmoud¹; Sahar El Arnaouty²

¹The Higher Institute of Engineering and Technology, King Marriott Academy

²Faculty of Fine Arts, Alexandria University

Abstract

Any society needs to control, legislate and regulate its affairs and arrangement of relations between its members. From our study of the Egyptian legislation, we have found out that there is a multiplicity of urban and environmental laws and non-integration among them. This resulted in multiplicity in management and the absence of any cooperation between key players .

Egypt overlooks two coasts, the Red Sea and the Mediterranean, hence, specific laws should be made for the coastal development.

The main problem of the research is examining the coastal laws in Egypt for urban development and whether they are within the aspects of sustainability or not.

The research has concluded the importance and the role of urban legislation in the development of the coastal urban environment, the urgent need for finding a mechanism to activate this law, in addition to, managing it through specialists and experts in the field of architecture and planning leading to the success of future urban development plans for coastal areas.

Keywords

Urban legislation , coastal environment, urban development , urban deformation.