

قوانين البناء وتأثيرها على العمارة وال عمران في مصر: "دراسة تطبيقية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨"

**Building laws and their impact on architecture and urbanism in Egypt: an applied study for Law No. 119\_2008**

م.د/ عبد الله على إسماعيل قرمد

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

Dr. Abd Alla Ali Ismail Kormed

Lectuerer in Department of Architecture Engineering, Higher Nile Institute for Engineering and Technology - El Mansoura.

[dr.eng.kormed@gamial.com](mailto:dr.eng.kormed@gamial.com)

**ملخص البحث:**

بعد ظهور "الديكرتو" عام ١٨٨٩ الذي نظم أعمال البناء ونواحي العمران التي كانت من أكثر النواحي تعقيداً في 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 وال عمران وانعكس هذا التأثير على المواطن. ومع تطبيق هذا القانون ظهرت ثغرات تسببت في تضخم مشكلات العمارة وال عمران بدلاً من إيجاد حلول لها ورغم ذلك زادت مخالفات البناء إلى أن وصلت إلى مليونين و ٨٠٠ ألف مخالفة في 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، وبخاصة في الأوقات التي 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، ويمثل هذا القانون فرصة إيجابية مهمة لتنظيم وضبط كثير من أوضاع العمارة وال عمران والثروة العقارية ورفع قيمة العقارات وتقنين وضع المباني المخالفة مع إكسابها وجوداً قانونياً سليماً مع إعادة تنظيم الخريطة العمرانية بكل منطقة وتطوير منظومة البنية التحتية. وفي هذا السياق تعرض البحث لنقاط القوة والضعف في 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 خاصة بما يتوافق وحركة الطيران وقد خلص البحث لمجموعة من التوصيات تؤكد أهمية تعديل القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩، وتبعايته، 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.

**Abstract:**

After the appearance of the "Decreto" in 1889, that organized construction work and urban areas, which were counted under the most complex aspects in the Arab Republic of Egypt, then building laws began to change and were characterized by pluralism on an ongoing basis, and pluralism continuously, until the Unified Building Law No. 119 of 2008 was issued to put an

end to such changes and its complications had a negative impact on architecture and urbanization, and this impact was directly reflected on the citizen. With the application of this law, gaps appeared that caused the problems of architecture and urbanization to inflate instead of finding solutions to them. Despite that, building violations increased until it reached to two million and 800 thousand violations throughout the Republic. The violations study is attributed to the supervisory authorities on construction work, and those authorities did not realize the seriousness of the consequences of violations in the future, and they used to turn blind eyes to some violations, especially in times when there was turmoil in the security services. From the foregoing, the state saw that there is an urgent need to find a law that corrects these kinds of errors and limits the prevailing random expansion. Therefore, Law No. 17 of 2019 and its amendments is appeared in Law No. 1 of 2020, and its new executive regulations issued by Resolution No. 800 of 2020. This law represents an important positive opportunity to organize and control many of the conditions of architecture, urbanization and real estate wealth, raise the value of real estate and legalize the status of violating buildings while giving them a sound legal existence with the reorganization of the urban map in each region and the development of the infrastructure system. In this context, the research presented the strengths and weaknesses of Law No. 17 of 2019, the research is also dealt with the problem of applying the occupancy Law No. 140 of 1956 and its conflict with Law No. 119 of 2008, and reviewed the problems of the maximum permissible height of buildings, especially in line with air traffic, and the research concluded to a set of recommendations emphasizes the importance of amending Law No. 17 of 2019, and its sales, and the research also ended with a set of recommendations, including those related to the administrative authorities concerned with re-planning and regulation, including those that are within the competence of the Ministry of Justice and legislative bodies.

#### KEYWORDS:

law, Modified, Organizing, Randomness, Re-planning.

#### منهجية البحث:

- 1 الجانب الاستقرائي : ويتمثل في الاطلاع الدائم علي المراجع القانونية ذات الصلة والتعديلات التي تستحدث في القانون, وكذا النشرات والكتب الدورية المنظمة لأعمال البناء بوزارة التنمية المحلية, وهيئة التنمية العمرانية والتي تم تعميمها علي المحافظات, والتصفح لمواقع الإنترنت المهتمة بهذا الشأن.
- 2 الجانب العملي : دراسة انعكاس نواحي القصور في تطبيق القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ومدى تأثيرها على خلق مجتمعات عشوائية أثرت على واقع البيئة العمرانية المصرية المعاصرة, ورصد حالات مبانى بالطبيعة قد ينعكس حصولها على قرار التصالح بالآثار السلبية على البيئة العمرانية المحيطة, وخاصة المبانى ذات الطابع الأثرى والحضارى.
- 3 الجانب الاستنتاجي: والذي اتبعه الباحث في التفسير المنطقي للمشكلات القائمة واستخلاص طرق ردع المخالفين في أعمال البناء, وأيضاً ما هو لراحة المواطنين, وايضاً نواحي القصور فى القانون رقم ١٧ الصادر فى الثامن من ابريل من عام ٢٠١٩ وسيوضح ذلك في متن البحث.

## أهداف البحث:

1. تعديل بعض جوانب قانون التصالح رقم ١٧ الصادر فى الثامن من ابريل من عام ٢٠١٩ وتعديلاته التى صدرت بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠٢٠، ولائحة التنفيذ الجديدة بالقرار رقم ٨٠٠ لسنة ٢٠٢٠ والذى بمقتضاه سُمح لمن قام بالبناء بالمخالفة للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بالتقدم للجهة الإدارية الموكل لها النظر فى طلبات التصالح كى تقتن طلب التصالح.
2. هيكلة نظام رقابى فنى/إدارى/أمنى يحد من تعدى المواطنين بالبناء على الأراضى ملك الدولة أو على حرم الطريق أو على حرم النهر أو بالظهير الصحراوى.
3. عدم نظر طلب التصالح للعقار الذى يتبين مخالفته لشروط الترخيص خاصة تعديل وتغيير مساحات المناور.
4. إحكام الرقابة وعدم البناء بالأدوار أعلى الدور الذى تم بناؤه بالمخالفة وضرورة إتباع القواعد القانونية المنظمة لأعمال البناء أعلى الدور الذى تم التصالح عليه.
5. بالنسبة للعقارات الواقعة داخل الكتلة السكنية القديمة أو الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى، لا يجوز نظر طلب التصالح للعقار الذى شيد بالمخالفة وتجاوز فى إرتفاعه الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به بناءً على عرض الشارع من الناحية التخطيطية ( طبقاً لخرائط التنظيم والمخطط التفصيلى ).
6. عدم نظر طلب التصالح للمباني التى أقيمت على مقربة من حرم المناطق الأثرية والتى بارتفاعها تحجب رؤية الأثر مما يؤثر سلباً على قيمته الأثر التاريخيه، والحال ذاته بالنسبة للمباني التى تم إدراجها تحت إشراف جهاز التنسيق الحضارى بمحافظات الجمهورية، ويشير البحث فى هذا الصدد للمنطقة المحيطة بقصر البدر اوى عاشور ( قصر تم بناؤه على غرار الطراز المعمارى لقصر عابدين بالقاهرة ويقع بقرية درين التابعة للوحده المحليه بنبروه - مركز ومدينة المنصورة )، والحال ذاته بالنسبة للمنطقة السكنية المجاورة لمسجد نور ( الخاضع لهيئة الآثار المصرية ) بقرية الطويله التابعة لمركز ومدينة المنصورة.
7. عدم نظر طلب التصالح للمباني التى أقيمت بالمخالفة وثبت اثناء معاينة اللجنة على الطبيعة ان بها خلل من الناحية الإنشائية كما يجب إحالة موضوعها للجنة المنشآت الأيله للسقوط لإعمال شئونها فى هذا الشأن.
8. ضرورة تأكد لجنة التصالح من مراجعة عقود الملكية وكشف التحديد أو فصل الحد بين الملكية العامة والخاصة فى حالة وقوع العقار على نهر النيل او بجوار الطرق الرئيسية أو الطرق الفرعية أو أملاك الدولة.
9. التأكد من أن العقار موضع التصالح غير واقع داخل نطاق المنطقة المحظورة لخطوط الضغط المتوسط والعالى.
10. حماية أملاك وزارة الري من استيطان المخالفين وعدم تمكينهم من تقنين وضع يدهم على أملاك الري.
11. تقنين إنشاء أبراج شبكات الإتصالات السلكية واللاسلكية داخل الكتلة السكنية وخارجها.
12. تقنين الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به للمباني بما يتناسب وحركة الطيران.
13. تعديل بعض مواد القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذ بحيث انه فى حالة وفاة المخالف وتقسيم الميراث يجب على النيابة الحسبية والجهات القضائية إخطار الجهة الإدارية/الفنية بأسماء الورثة والتى بدورها تعتبرهم إمتداد للمخالف لكونهم منتفعين بالعين المخالفة، لمنع التحايل على القانون وإفلات الورثة من العقوبة التى كانت ستوقع على المتوفى وفى أضعف الأمور تقوم الجهة الإدارية/الفنية بإستكمال إجراءات المخالفة ضد الورثة وبإلزام الورثة بدفع غرامات تحدها الجهة الإدارية، ومحاسبة الورثة على الشق الإدارى فى المخالفة ومحو عقوبة الشق الجنائى.

## مقدمة :

قد يخطئ بعض المواطنين الذين يصفون قانون التصالح انه قانون جبايه، بل يجب ان ننظر اليه بنظرة أكثر شمولية وواقعية حيث انه قد وضع حدا لأعمال البناء العشوائى الذى طالما كلف الدولة مبالغ مالية طائلة فى معالجته بل وصل الحد الى تدخل الدول الأوروبية فى النهوض بالعشوائيات فى جمهورية مصر العربية مثل مؤسسة " الداد " الألمانية التى تساهم فى تطوير عشوائيات منطقة عزبة الصفيح بالمنصورة، ومن ناحية أخرى ساهم قانون التصالح بمراعاة البعد الإجتماعى للمواطنين حيث قام بتخفيض سعر المتر فى القرى، وتعد المبالغ المحصلة نتيجة هذا القانون ما هى الا جزء مما تنفقه الدولة على البنية التحتية وقطاعات الخدمات والمرافق التى عانت وتعانى من تحميل الخدمات الدخيله عليها ( شبكات مياه الشرب والصرف الصحى ) والتى لم يكن هذا التحميل الزائد عن الحد مراعى فى التصميمات الأوليه ولكنه أصبح زياده عن السعه التصميميه وعبئاً على الشبكات الحاليه لدرجة ان اعمال الصيانه لا تجدى ولكن حقيقة تلك الشبكات أنها تحتاج لتحديث وتطوير شامل لإستيعاب خدمات تلك المناطق العمرانية الممتده والمستحدثة ( أحد جوانب رؤية الأستاذ الدكتور أحمد خالد علام فى وصفه للنمو العشوائى فى غيبة البلديات ).

إن العقارات وتكويناتها المعمارية التى أقيمت بالمخالفة للقانون ماهي إلا أحد العناصر الشاذة فى البيئة العمرانية ويجب استئصالها، وهذا الاعتقاد لا يحالفه الصواب حيث ان الثروة العقارية والمتمثلة فى الأراضى وما عليها من منشآت هي اهم المحاور التى من خلالها ينمو العائد الاقتصادى على مستوى الأفراد والمجتمعات شريطة ان تكون تلك المباني أقيمت على ملكية خاصة ودون الاعتداء على أملاك الدولة أو أملاك الرى أو على حرم الطرق أو بالظهير الصحراوى أو بالإعتداء أيضاً على الملكية الخاصة للأخرين، ويعد المبني الذى تم إقامته خسارة عند تركه دون استغلال لأنه فى تلك الحالة يعد رأس مال غير مستغل فضلاً على تقادم عناصره الإنشائية والحقيقة أن المواطن ضحية غفلة الجهات ( الإدارية - الفنية - الأمنية ) التى كانت إجراءاتهم غير رادعة فى مواجهة المخالفات ويعد الموظف هو الشخص المنوط به الرقابه على اعمال البناء المخالفة ومتضامنه معه الجهة الإدارية فى المسئولية لكونهما كجهاز إدارى مرفقى كليهما إندرجا تحت ازدواجية المسئولية لكونهما تقاعصا فى تحجيم مخالفات البناء مما أدى الى إحداث ضرر لحق بالأفراد والمجتمعات، وقد وضح ذلك فى كتاب الدكتور محمد كامل ليله (الرقابه على أعمال الإدارة صفحة ١٣١٨-١٩٤١-١٤٩٤).

إن المباني أقيمت ولو بالمخالفة ولا تشكل خطراً وأضراراً على تكويناتها وعلى البيئة العمرانية المحيطة بها وجب على الدولة مساعدة ملاكها فى توظيفها وتشغيلها بما يتوافق وصلاحياتها للنشاط، ولا يعاقب المواطن بمنعه من تجهيز الوحدة المعمارية التى أقامها بالفعل وانفق عليها ما لديه من مال بل يتصعد العقاب بحرمانه من توصيل كافة المرافق لها وينعدم استغلالها والانتفاع بها وإستثمارها ولسد احتياجاته الرئيسية لتعويضه عما أنفق عليها فى تشييدها. ما سبق عرضة ومؤخراً أيقنت الدولة أهمية معالجة القصور الذى حدث فى الجهات المعنية بالرقابه على أعمال البناء المخالف وكيفية الحد من تلك الظاهرة فأصدرت القانون ١٧ لسنة ٢٠١٩ وتعديلات اللاحقة وخاصة الواردة بالقانون ١ لسنة ٢٠٢٠ والذى خفف كثيراً عن كاهل المواطنين فبدلاً من إعتماذ إستشاريين معينين لملفات التصالح إكتفى بإعداد ملف التصالح بواسطة مهندس نقابى معتمد لإعطاء من أقام بناءً بالمخالفة فرصة تقنين وضع عقاره، وحددت الدولة شروط وضوابط ومعايير محكمة للحصول على قرار المصالحه.

## 1. قانون الإشغالات رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ وعلاقته بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والقانون ١٧ لسنة ٢٠١٩:

إن قانون الإشغالات رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ كان قائماً قبل صدور قانون البناء الموحد بزمان بعيد إلا أنه في حقيقة الأمر كان مفعلاً فقط في المدن الكبرى والعاصمة ولم يكن مفعلاً في عموم القرى باستثناء بعض القرى التي كانت خاضعة لقانون التنظيم، ويعتقد أغلبية المواطنين أن نواحي تطبيقه مقتصر على إشغالات الطريق التي يسببها الباعة المتجولين وأيضاً ترك السيارات بالشوارع، إن هذا الاعتقاد ما هو إلا رؤية محدودة لنواحي تطبيق القانون ولكن هناك نواحي عديدة في تطبيق القانون يجب أن تؤخذ في الاعتبار منها على سبيل المثال: المباني القائمة وأيضاً ونواحي التشييد الحالية خاصة تعدي الملاك والسكان ومسئولى الجهات الحكوميه علي الشارع تعدياً واضحاً متمثلاً في بناء سلالم متعدياً على عرض الشارع وفي معظم الأحيان يكون بناء السلالم متداخلاً مع النظام الإنشائي للمبنى المرخص له سواء بقصد أو دون قصد في تلك الحالة أحدث المخالف ترايط إنشائي بين الجزء الصادر له الترخيص والجزء المخالف، وأحياناً يرفع المخالف منسوب الأرض أمام العقار لمساحة معينة متعدياً على حرم الشارع ولا يحترم العروض المقررة قانونياً للشوارع والواردة بالخرائط التنظيمية، وقد وضح قانون الإشغالات " رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ " فيما ورد في المادة ١٣ والتي تنص على أنه ( إذا حدث إشغال بغير ترخيص جاز للسلطة المختصة إزالته بالطريق الإداري علي نفقة المخالفه إذا كان هذا الإشغال مخللاً بمقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الصحة أو حركة المرور أو الآداب العامة أو جمال تنسيق المدينة )، ويعد قسم التنظيم بالشئون الهندسيه متضامناً مع قسم الإشغالات في إتخاذ الإجراءات ضد من يخالف القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وسرعة استصدار قرار إزالة فوري للمخالفة ( قرار محافظ الدقهلية رقم ٢١٠ لسنة ٣٠١٣ ) والذي تأسس علي ما ورد بالمادة ٥٩ و ٦٠ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والذي أجاز للجهة الإدارية إستصدار قرار بإزالة المخالفة بالطريق الإداري علي نفقة المخالف وهي في المهد حتي لا يتمكن المخالف من تطويرها أو استكمالها أو تمكثها من الأرض، وهناك صور أخري من أنواع التعدي يحتال بها المواطنين الحاصلين علي تراخيص بناء وذلك بالبناء بجزء من الشارع متمثلاً في عدم ترك المالك مساحة الارتداد عن حد الملكية الأصلي لتطبيق اتساع الشارع طبقاً لخطوط التنظيم المعتمدة وطبقاً للمخططات التفصيلية ولكنه يستغل منطقة الارتداد القانوني التي تركها والمقرره لتوسيع الشارع بإقامة سلالم وحواجر خرسانيه وحديدية وعدم تركها للمنفعة العامه وهذا مشهد نراه يومياً ويتكرر أمام المسؤولين ولا تتخذ حياله إجراءات صارمة وهنا تقع مسئولية إتخاذ القرار على مهندس المنطقة ورئيسه المباشر وأيضاً الجهة الإدارية لكونها منظمة العمل داخل المؤسسة ( وضح ذلك الدكتور سليمان محمد الطماوى في كتاب الوجيز فى القانون الإدارى ).

1.1. حالات التعدي علي الشوارع التي تنتهى بذوبان المخططات الفاصله بين القرى والمدن حيث إن التعدي علي الشوارع القائمة والتي تقع علي حدود القرى والمدن باتت ظاهره كان نتاجها التحام القرى بالمدن، ورصد الباحث حالة تلاشى فواصل التخطيط بين قرية الحاجبي ( قرية تتبع رئاسة مركز ومدينة ميت غمر محافظة الدقهلية ) وبين دقادوس نتيجة الزحف العمراني العشوائى ومن قبل قد التحمت دقادوس بمدينة ميت غمر محافظة الدقهلية وكان يفصل بينهم في الماضي جسور وطرق ثانوية وطرق فرعية وفواصل أحواض زراعية تلك الفواصل غالباً ما كانت معتمدة من قبل وزارة الزراعة بعروض تتراوح ما بين ٢ الي ٦ متر، ومع الزحف العمراني العشوائى تحولت تلك الفواصل من حالتها التي كانت عليها الي شوارع رئيسية وشوارع فرعية وتعارف على الشارع الذى يمس أحد اطراف القرية أنه شارع الريشة الواحدة ( شارع مقام عليه مباني من جهة واحدة ) أما الجهة الأخرى بطبيعتها أرض زراعية وكما هو موضح بالشكل رقم ( ١ )، وفي الأونة الأخيرة ظهرت مشكلة قيام المواطنين بالبناء بالمخالفة علي الأرض الزراعية بالجهة المقابلة لشارع الريشة

الواحدة ويتجاوز المخالفين بمبانيهم حدود ملكهم متعددين علي الشارع بإقامة سلاالم وعمل بروز تلك التعدييات تحدث مشاكل بين المواطنين وقد تنتهي بأضرار جسيمة مادية ومعنوية ( إنعكاس تأثير تراخي الجهات الإدارية في تطبيق القانون على البعد الإجماعى ) ويستطرق البحث أنه بعد تفحل التعدييات وسطوع المشاكل تبدأ الجهات الإدارية المختصة إعمال شئونها لمواجهة تلك المخالفات ويقوم مسئول حماية الأراضي بالجمعية الزراعية بإخطار الشئون الهندسية بالإبلاغ عن تعدي المواطن بالبناء علي الأرض الزراعية وجرت العادة أن بلاغ التعدي ينص علي أنه قام المواطن ( يذكر اسمه كاملا من واقع سجلات الحيازة الزراعية بالجمعية الزراعية المختصة ) بالتعدي بالبناء علي الأرض الزراعية ( يوضح المساحة بالمتر المربع ) ثم يذكر الحدود الجغرافية الأربعة ونوع وطبيعة البناء بشكل عام ونظراً لقللة خبرة المختصين في هذا المجال يتم الإبلاغ على النحو الذى من خلاله يتطرق المُبلغ الى وصف الشارع أو فواصل الأحواض ولكنه يعتمد علي البيانات المسجلة بالحيازة الزراعية وعند فحص بلاغ الجمعية الزراعية بمعرفة الشئون الهندسية تجد أن به قصور واضح في الوصف الفنى التفصيلى وهذا الأمر يُعالج من خلال مهندس التنظيم المنوط به تحري الدقة وإعمال شئونه عند إتخاذ الإجراءات القانونية طبقاً لمقتضيات القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والتأكد من أن هناك نسبة تعدي علي الشارع وهذا يستنتج من قياس مسطح المخالفة بالدور الأرضي ومراجعته ببيانات قطع الأراضي الواردة بخرائط هيئة المساحة وسجل الحيازات بالجمعية الزراعية وطرح المساحة الواردة بسجل الحيازات من مساحة المخالفة يكون الفرق هو نسبة التعدي على الشارع. وفي هذا الصدد يهيب البحث بالسادة المختصين بوزارة التنمية المحلية ووزارة الزراعة ووزارة الري وهيئة المساحة وهيئة الطرق ضرورة إبرام " بروتوكول " تعاون مشترك من خلاله تتضح كافة بيانات المخالفة بدقة، بعد ذلك يقوم قسم التنظيم بمخاطبة قسم الإشغالات بكتاب رسمي موضحاً به مساحة التعدي ويكلف بإتخاذ الإجراءات المقررة حيال المخالفه، ولكن للأسف عند إسناد استكمال الإجراءات الى قسم الإشغالات يبدأ التضارب الإداري وتهرب الموظفين من المسئولية وإلقاء كلٍ منهم العبء علي الآخر ويطفو على السطح ظاهرة فلسفة تأخير وعدم اتخاذ القرار في الوقت المناسب حيث أن موظف قسم الاشغالات لا يتخذ أي إجراء ويعتمد تعطيل الإجراءات ضد المخالف معللاً تأخيره أن قسم الاشغالات ليس لديه خرائط تنظيمية معتمدة لتلك الشوارع ويتجاهل انه طالما أن الشارع مقام وبه كافة المرافق من كهرباء ومياه وصرف صحي إذن أصبح الشارع مرفق عام وتسرى عليه قوانين الإشغالات ولكونه أصبح منفعة عامة ولكافة المواطنين حق المرور ( القانون المدنى والقوانين المكمله له - الفصل الثالث الخاص بحق الإرتفاق صفحة رقم ٢٤٥ ).

4 بناءً علي ما ورد بالفقرة سالفه البيان يتضح انه من الصعب علي الجهة الإدارية اتخاذ قرار بشأن جزء من شارع ( تم استغلاله بعد صدور قانون البناء الموحد وبطريقة عشوائية ) ورغم وجوده لا تملك الجهة الإدارية ان تتخذ قراراً صائباً حيال مخالفات التعدي عليه، هذا العجز يشجع المواطن علي ارتكاب المخالفة ويعود ذلك لعلمه بطريقة أو أخرى من بعض موظفى الإدارات المختصة أن ما ستؤول اليه منتهيات الإجراءات بالقضاء لن تضره، لذا يُقدم علي المخالفة سواء كانت إشغال ثابت أو متحرك دون خوف ولتيقنه بأن المحضر الذي سيحرر ضده لن يدينه ولكونه أيضاً قام بالبناء علي أرض زراعية أي بمنطقة غير خاضعة لقانون التنظيم والسبب الأهم هو عجز الجهة الإدارية علي إثبات أن المخالفة تقع بشوارع معتمد تنظيمياً، من تلك الأسباب يجد محامي المخالف مسلماً في تعزيز دفوعه وتبرئة المتعدي وفي هذا السياق يجب على قسم التخطيط العمرانى بكل محافظة إعمال شئونه ورفع هذا النوع من الشوارع وإدراجها ضمن المخططات التفصيلية وخرائط التنظيم للعمل بمقتضاها وإخطار قسم الإشغالات رسمياً بنسخة معتمدة منها لإعمال شئونه فيما هو مخول له من إجراءات.

5 مما سبق يتساءل البحث كيف يتم التعامل مع العقارات المخالفة التي لها نفس الملابسات من قبل لجان تقنين طلبات التصالح المقدمه من ملاكها خاصة وأن القانون ١٧ لسنة ٢٠١٩ ومعدلاته لم يتطرقوا لمثل تلك الحالات ؟.



الشكل رقم (١) يوضح الشمارع ذات الريشة الواحدة وبعض المخالفات بالأراضي الزراعية

2.1. لقد أعطي القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الحق للمواطن الحاصل علي الترخيص بالبناء والخروج ببروز بالأدوار العليا بحد أقصى للبلكونات المكشوفة ١٠% والأبراج ٥% من عرض الشارع على ألا يتجاوز هذا البروز في الحالتين عن ١,٢٥ متر كما يجب أن يترك ١,٥٠ متر من حدود المباني المجاورة بدون أي بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج ولا يسمح بذلك في الشوارع المعتمدة بعرض ٤ متر، مادة ١٠١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

## 2.2. تقليص مكعب الهواء بحيز الشارع:

إن المشرع قد سمح بالبروز في الأدوار العليا وهذا البروز يؤثر علي حركة الدوامات الهوائية التي تسري بين العقارات وبعضها بما يهيئ توافقية وتحكم مع البيئة المحيطة وذلك لتوفير مناخ صحي متوازن للمنتفع بالوحدة السكنية، ولو تأملنا الواقع الإنشائي للعقارات الصادر لها تراخيص بالبناء لوجدنا أن هناك نسبة عالية جداً منها بها تعديت وعدم التزام بمقتضيات القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، لذا يري البحث انه انطلاقاً من نظرية أحقية المواطن في عمل بروز سواء بإقامة أبراج أو البلكونات أنه من الممكن السماح للمواطن عند حصوله علي الترخيص بإقامة سلالم بمدخل عقاره الرئيسي على ان يكون إجمالي البروز علي البعد الأفقي للدرج بنسبة ٥٠% من البروز المصرح به بالأدوار العلوية، قد يتساءل البعض ان هذا الاتجاه سيفقد التخطيط العمراني احد غاياته ومقوماته؟ ويجب البحث أنه في الواقع إن عروض الشوارع علي المستوي الدولي والمحلي لم تأخذ نصيبها من إجمالي الاتساع المقرر والمعتمد من هيئة التنمية العمرانية ويعود ذلك لإعتبارات عديدة من أهمها:

1.2. قلة إهتمام هيئة التنمية العمرانية برفع ثقافة المواطن وخلق روح إحترام وأهمية التخطيط العمراني في حياتنا وتنمية وعيه من خلال وسائل الإتصال الحديثة لذا يقوم ببناء سلالم بمنطقة الإرتداد القانوني بالشارع.

2.2. نظر المؤسسات والهيآت القائمة علي شئون البيئة للبعد البيئي علي أنه غير هام وبالتالي يعكس ذلك من خلال تصرف المواطنين ولا يراعوا أهمية الفراغات المتمثلة في عروض الشوارع وما بين العقارات وبعضها والبروز بالأدوار أعلى الدور الأرضي ومدى تأثير الدوامات الهوائية علي شاعلي المبني خاصة من الناحية الصحية واستثمار الطاقة.

2.3. إهمال المخطط تحديد نصيب الأرصفة من عروض الشوارع وتوقيعها على خرائط التنظيم وترك عرض الشارع دون تفاصيل تحدد المسارات المختلفة ووظائفها.

2.4. عدم تحديد نصيب السيارات في أماكن الانتظار في الشوارع خاصة في المدن والقرى.

2.5. منح تراخيص البناء للمواطنين دون التحذير كتابياً من إقامة سلالم خارج حدود الملكية أو مناطق الإرتداد القانوني.

من النقطة الأخيرة سألنا البيان يشير البحث الي انه واقع مجتمعاتنا يبين أن كل منا أمام منزلة سلالمة جزء منها بملكته الخاصة ومتداخل مع الملكية العامة بالتعدي علي عرض الشارع وبالمخالفة للقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ إذا نحن أمام واقع لا مفر منه ولا غنى عنه وإعمالاً بمبدأ المشاركة المجتمعية بين الفكر التخطيطي وحاجة المواطن وتطبيق البعد الإنساني، يري البحث ان هناك ضرورة ملحة تستوجب تقنين هذا الوضع من خلال تعاون مشترك بين الجهة الإدارية/الفنية القائمة علي شؤون التنظيم والإشغالات يبدأ من معاينة المختصين لكل حالة علي الطبيعة ثم يتم إعداد قاعدة بيانات ( يقوم بها فريق من إدارة مركز تكنولوجيا المعلومات بقيادة أحد مهندسي قسم التخطيط العمراني وفني إشغالات ) لتوضيح كافة الإشغالات الثابتة وغيرها أمام كل عقار، وتعرض تلك البيانات علي لجان عليا تُقر مدي عدم تأثيرها علي حركة المرور ثم ترفع للمحافظ المختص كي يتخذ قرار نهائي بمُوجبه يُسمح بالإبقاء عليها أو علي جزء منها وليكن علي سبيل المثال: السلالمة أمام المداخل الرئيسية للعقارات لتلبية ضرورة ملحة ولا تعوق سير الحركة مع إلزام المواطن بدفع قيمة الإشغال بسعر يقدر بقيمة الجنيه وقت اتخاذ القرار ويعد القرار منتهي بانقضاء العمر الافتراضي للمنشأ ويجوز استثناء مداخل العقارات التي تخدم الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة بشرط ان يكون المدخل مهيم لخدمة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، بل يجب علي الدولة النظر في عروض الشوارع وتهيئة الأرصفة وإعداد مسارات الحركة بها لضمان وصول هذه الفئة دون عناء لمقار إقامتهم والي جهات عملهم، وبخصوص الإشغالات الأخرى أيا كانت فيتم إزالتها بموجب قرار من المحافظ المختص واعتبار هذا القرار غير قابل للطعن وتنفيذ الإزالة علي نفقة المخالفين.

### 3. إشكالية الحد الأقصى لإرتفاعات المباني بالقرى والمدن:

١,٣ طبقاً لما ورد بالجزء ثانياً من لائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ فيما يختص بتعريف الإرتفاع الكلي للمبنى صفحة ٧٣ أوضح أن ( إرتفاع المبنى يقاس من أعلى نقطة في المبنى مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى ) وفي هذا الصدد يتساءل البحث كيف تطبق هذه القواعد علي شوارع قد أهمل المخطط التفصيلي تحديد نصيب الأرصفة بها.

2.3. إن تناول القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ للحد الأقصى للإرتفاع المسموح به للمباني في القرى والمدن وبما يتناسب وحركة الطيران بطريقة يحتاج لمراجعة من جديد خاصة من الناحية الهندسية المساحية، في هذا الصدد يشير البحث أن هناك ضرورة ملحة لإعادة صياغة وتقنين الإرتفاعات الخاصة بالعقارات والتي تطل علي شوارع ذات عروض تسمح لها بالإرتفاع قانونياً وطبقاً لمقتضيات القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية لما حدده قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ( ٣٩٧ ) لسنة ٢٠١٠ والمتضمن جدول الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به للترخيص وقد تم تعميم هذا الكتاب علي الأحياء ومجالس المدن والوحدات المحلية بالقرى، ولكن حقيقة الأمر أن هناك إجحاف من المشرع لفئة كبيرة من المواطنين وحرمانهم من حقهم في التوسع الرأسي رغم مطابقة مبانيهم للإشغالات التخطيطية والتنظيمية، ويوضح البحث أن المشرع قام بتقنين الحد الأقصى للإرتفاع دون الإرتكان الي بيانات من الواقع توضح الرفع المساحي الشامل وطبوغرافية كل منطقة من مناطق الجمهورية علي حده سواء في القرى والمدن ومدى إختلاف مناسبتها كما يجب رسم لوحات توضح قطاعات رأسية لتلك المناطق وعلی مسافات مختلفة يستعين بها المشرع في إتخاذ قراره، ومن خلال تلك البيانات والرسومات يتم معرفة أعلى مستوى والذي يعد النقطة التي يهتدى بها المشرع لتحديد الإرتفاع المسموح به لكل عقار تبعاً للمنطقة الواقع بها، وبالتالي لا تعوق الإرتفاعات حركة الطيران.

3.3. في هذا الصدد يهيب البحث بالسادة المشرعين ولجان الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قبل تخطيط المناطق القريبة من المطارات حربية كانت أو مدنية أو مواقع المدفعية وقواعد الدفاع الجوي أهمية الأخذ في الإعتبار البعدين الأفقي



والرأسى الأمنين لحركة الطيران وتحديد أقصى ارتفاع للمباني بما يتناسب وحركة الطيران ومرمى المدفعية والدفاع الجوى، ويهيب البحث بمن سيوكل اليه تحديث المخطط الإستراتيجى أهمية وضع المواقع الخدمية خاصة خزانات مياه الشرب العليا والتي هي بطبيعة الحال بمستوى أعلى من مستوى أقصى ارتفاع مسموح به للعقارات بالمنطقة محل خدماتها، من هنا يتضح لنا أن مرشد تقنين أقصى ارتفاع للمباني بكل منطقة هو أعلى نقطه بخزان المياه العلوى وهى مانعة الصواعق، ويشير البحث أيضاً الى أننا فى هذا السياق بحاجة لتقنين ارتفاعات المآذن بالمساجد التى ستقام وأيضاً تحديد ارتفاعات مداخن مصانع الطوب والحال ذاته بالنسبة لصوامع تخزين الحبوب وعلى التوازي مصانع الأسمنت وأبراج شبكات الإتصالات السلكية واللاسلكية.

#### 4. الآثار السلبية لقانون التصالح:

1.4 لم يتعرض قانون التصالح رقم ١٧ الصادر فى الثامن من ابريل من عام ٢٠١٩ وتعديلاته للأثر السلبى لوجود العقار المخالف وسط البيئة العمرانية حيث أنه هناك عقارات تم إقامتها دون مراعاة الحد الأقصى للارتفاع مما حد من سريان الدوامات الهوائية ودخول الشمس لمعظم الأدوار السفلية، لذا يرى البحث انه على لجنة التصالح ضرورة التمهّل عند البت فى طلب التصالح وضرورة تقييم المخالفه والتأكد من أن المخالفة لا تؤثر سلباً على البيئة العمرانية المحيطة.

2.4 إن بناء محطات وقود وإقامة مغاسل ووحدات تشحيم سيارات، ومزارع دواجن أو مزارع تربية الحيوانات وهناجر لممارسة أنشطة حرفية وصناعية ( يجب ان تدرج ضمن المخطط التفصيلى للمناطق الحرفيه ماده ٣٧ و٣٨ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ) لذا يجب على لجنة التصالح عرض ملف أى نشاط حرفى خدمى أو صناعى خاصة الأنشطة التى تحدث تلوث بيئى ولها نواتج صرف تؤثر على البيئة العمرانية المحيطة وأيضاً على البنية التحتية على لجان التخطيط من أجل أولاً: تقرير مدى إحتياجات المنطقة الواقع بها المبنى لنوعية النشاط الذى سيقدمه، ثانياً: دراسة مدى توافقية نشاط المبنى والبنية التحتية والبيئة العمرانية المحيطة.

3.4 عندما تعرض قانون التصالح لأهمية إعداد مقدم طلب التصالح لملف سلامة المبنى الإنشائية والذى أعد فى بادئ الأمر بمعرفة المهندس الإستشارى ثم مؤخراً بمعرفة مهندس نقابى معتمد والذى من خلاله ستتعرف لجنة التصالح على قدرة العقار الإنشائية على تحمل الأحمال الواقعة عليه، فى هذا السياق يطرح البحث تساؤل: ما هو وضع العقار فى حالة مطالبة المالك للتعلية مستقبلاً؟ يجيب البحث أننا على علم بأن كافة المباني المخالفة تم تشييدها دون إشراف هندسى وغير خاضعة للمواصفات القياسية الهندسية التى نص عليها الكود المصرى لأعمال البناء ولم تراعى حدود ومعايير السلامة الإنشائية، وبالنظر لمرحلة ما بعد حصول المواطن على التصالح والتقدم بطلب للجهة المختصة للحصول على تعلية بعض الأدوار العلويه وبعد الموافقة على طلب التعلية فوق أدوار أقيمت بالمخالفة ستلزم الجهة الإدارية/الفنية المالك بضرورة إتباع الإشتراطات القانونية الهندسية المنظمة لأعمال البناء والتى نص عليها القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ مع الإلتزام بالمنارو وأبعاد الوحدات المعمارية التكوينية للدور المراد بناؤه وهذا الأمر سيدخل المواطن فى مشاكل إنشائية عويصة حيث أن المالك فى حالة إلتزامه بشروط الترخيص الجديد سيقع عليه عبء إيجاد نظام إنشائى للعناصر الإنشائية الدخيلة والتي بدورها غير متوافقه مع النظام القديم خاصة فى توزيع الأحمال الأمر الذى سيؤثر بالسلب على السلامة الإنشائية والعمر الافتراضى للمبنى وفى الوقت ذاته سيكلف المالك مبالغ باهظة لإيجاد الحلول الإنشائية المناسبة، وسينعكس ذلك على الشكل العام والسمة والطراز المعمارى المستخدم ( ان وجد ).

4.4 لو ان أحد المواطنين الذين قاموا بالبناء بالمخالفة تقدم بطلب للتصالح عن الأدوار التى حرر لها إجراءات مخالفه وتسير الأمور فى سياق سليم ولكن يتساءل البحث: ما هو الوضع القانونى للأدوار التى لم تتخذ الإدارة ضدها أى إجراء،

ولكن أثناء معاينة اللجنة تداركت الجهة الإدارية الأمر وإتخذت إجراءات قانونية مؤخرأ ضد المخالف والتي تنتهى بالإزالة، من هنا يبدأ عجز الجهات المعنية عن تنفيذ الإزالة رغم صدور قرار إدارى بها حيث أن الدور الذى يعلو الدور المقرر إزالته حصل على شهادة تصالح، ومن المتعارف عليه ان مبدأ الاستقرار القانوني للمراكز القانونية هو السائد فى مثل تلك الحالات ( كتاب مبادئ القانون الإدارى - للدكتور سليمان محمد الطماوى ) له دوراً مهماً في تقييد سلطة الإدارة في تعديل القرارات المنشئة لتلك المراكز بالنسبة للمستقبل، وكذلك يقيدتها في اتخاذ قرارات لها أثر رجعي، أي أن الإدارة تلتزم قانوناً بالإبقاء على المراكز التي تكونت، وبعدم فرض التزامات جديدة تطبق بأثر رجعي.

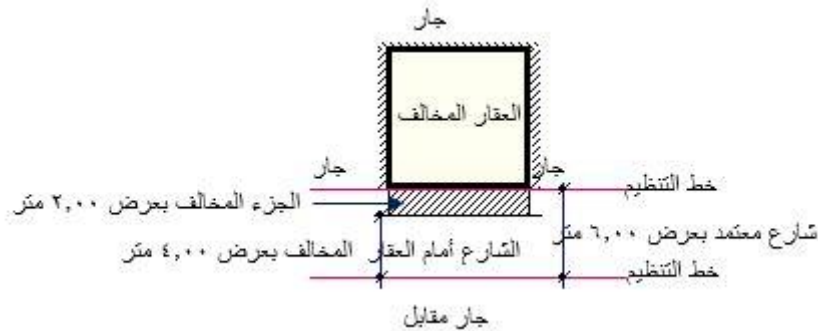
مما سبق يهيب البحث بالسادة المشرعين ضرورة تعديل القانون ١٧ لسنة ٢٠١٩ ومعدلاته ولائحة التنفيذية بحث لا يقبل طلب التصالح ولو كان جزئياً إن كان سيترتب عليه إفلات مخالفين من العقاب على الدوار التي أقيمت بالخالفه وتراخت الجهة الإدارية عن إتخاذ الإجراءات القانونية ضدها، وفى هذه الحالة يرجى طلب التصالح لحين الإنتهاء كلياً من تحجيم وضع العقار باكملة قانونياً، وقد يحدث أن بعض وحدات العقار تم بيعها لملاك مختلفين فهذا الواقع يحتم على اتحاد الملاك ضرورة إتخاذ قرار موحد بشأن الأدوار جميعها وعرضة على لجنة التصالح قبل البت فى طلبات التصالح، مع محاسبة الجهات المعنية المتسترة على المخالفات وحفاظاً على المراكز القانونية للأفراد وممتلكاتهم.

### 5. دراسة تحليله لنقاط القوة والضعف والمخاطر المحتمله لقانون التصالح :

نقاط القوة	نقاط الضعف	المخاطر المحتمله
1. إعتداد ملف التصالح من مهندس نقابى معتمد.	1. كان إعتداد ملف التصالح قاصراً على مجموعة مختارة من المهندسين الإستشاريين بمعرفة المحافظ كل فى نطاق محافظته.	1. إعتداد تقرير السلامة الإنشائية للعقار من مهندس نقابى ليس له القوة القانونية كما لو كان معتمد من إستشارى هندسى متخصص. 1.1 قد يصبح المالك ضحية حينما تتحمل المباني القائمة مستقبلاً أدوار علوية.
2. المتقدم للتصالح يحصل على النموذج ٣ معتمد والذى بمثابة شهادة يحصل عليها، ويقدم بها للقضاء لإيقاف الدعاوى المقامة والمتعلقة بالمخالفة.	2. لم تحدد مدة البت فى طلبات التصالح وبهذا يتم إيقاف الدعاوى المقامة والمتعلقة بالمخالفة لأجل غير معلوم.	2. إرباك ماكينة القضاء.
3. تقنين أوضاع المخالفات التى تمت فى ظل القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.	3. بالنسبه لأملاك الدوله يجب إرجاء نظر طلبات التصالح لحين تقنين وضع اليد على المباني المقامة على أرض املاك الدوله وإنتهاء المواطن من سداد آخر أقساط شراء الأرض المقام عليها المبنى.	3. إرهاب الدوله فى إيجاد خدمات تتلبى إحتياجات تلك المجتمعات. 3.1 معالجة تلك العشوائيات لا يتأتى إلا بتخطيط عمرانى (مُعالج) وليس جديد.

	<p>1.3 بنظرة شمولية من زاوية التخطيط العمرانى نجد أن الدولة تعترف بالمجتمعات العمرانية العشوائية والتي تم تخطيطها بمعرفة المواطنين.</p>	
<p>4. إهدار أموال طائلة لم يتم تحصيلها من المخالفين. ١,٤ مسائلة أعداد لا تحصى من المهندسين والفنيين الذين أسند اليهم مراقبة أعمال البناء بعد تطبيق القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.</p>	<p>4. عدم تنظيم العمل قبل قانون التصالح بحيث أنه كما يجب تشكيل لجان لمراجعة كشوف حصر المباني المقامه قبل العمل بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨, وأيضاً كشوف حصر الضرائب العقارية وكشوف دفع رسوم النظافة وأيضاً كشوف إدخال المرافق هذا جميعه للوصول وبدقه الى تاريخ إنشاء العقارات التى تم بنائها قبل العمل بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبعد تجميع البيانات تتم معاينة العقارات على الطبيعة سيتضح العقارات التى كانت مقامة قبل القانون وما تم إنشائها فى ظل القانون وفى هذه الحالة يجب أن تتخذ الجهة الإدارية المختصة الإجراءات القانونية اللازمة حيال تلك المباني وإجبار المواطنين على التقدم للتصالح.</p>	<p>4. توهم الإفلات من المسائلة. 1.4 ن عدم مسائلة الجهة الإدارية عما بدر منها من غض الطرف وعدم تحرير إجراءات قانونية للمخالفات التى تمت فى ظل القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وهذه الغفوة رسخت إعتقاد لدى المخالفين أنهم قد أفلتوا من العقوبه واصبحوا فى مأمن وليس هناك داعى لتقديمهم طلبات للتصالح.</p>
<p>5. تدهور البيئة العمرانية المحيطة.</p>	<p>٥. فى حالة الغاء الشق الجنائى ما هو مصير الشق الإدارى والمتمثل فى الإزالة الكلية أو الجزئية أو تصحيح الأعمال؟.</p>	<p>2 الغى قانون التصالح الشق الجنائى والمتمثل فى عقوبة الحبس الناتجة عن ارتكاب مخالفات البناء بدون ترخيص.</p>
<p>6. إيجاد حلول معقدة من الزاوية المعمارية والإنشائية وهذا بطبيعة الحال يضعف العناصر الإنشائية للمبنى ويقلل العمر الافتراضى للمبنى.</p>	<p>6. العناصر الإنشائية للدور الذى تم التصالح عليه لن تتوافق بأى حال من الأحوال مع التعليه المستقبليه التى يرغب فى اقامتها المواطن, كما أن تصميم الدور معماریاً لن يتوافق مع المباني المقامه.</p>	<p>3 يحصل كل عقار تم التصالح عليه يحصل على النموذج رقم ١٠ معتمد يفيد انه تم تقنين وضعه قانونياً ويصبح للمالك الحق فى استخراج تراخيص تعليه إن كانت حالة العقار من الناحية الإنشائية تسمح وتوصيل المرافق والخدمات لكافة وحداته وتسجيل العقار فى الشهر العقارى وبذلك تزداد قيمة العقار الإقتصادية.</p>

<p>7. إمكانية إحداث ضرر أثناء الإزالة بالجزء الآخر من المبنى، وفي حالة بقاء الجزء المتعدى على خطوط التنظيم يؤثر سلباً على الصحة العامة وحركة المرور بالشارع.</p>	<p>7. إن كان الجزء من العقار المقصود به دور كامل فليست هناك مشكلة أما إذا كان الجزء المراد التصالح عليه متصل إنشائياً مع جزء آخر مخالف وليكن مباني متعددة على خط التنظيم ( حالة دراسية العقار ملك المواطنه / ناهد حسن سليم عامر بناحية قرية كفر سرنجا - ميت غمر - دقهلية ) برجاء النظر للشكل رقم ( ٢ ).</p>	<p>4 التصالح على جزء من الدور أو جزء من العقار.</p>
<p>8. تلوث للبيئة العمرانية السكنية . 1.8 عمل مشاريع صناعية وتجارية على عكس ما ورد بالمخطط الإستراتيجي . 1.1.8 إرهاق العاملين في المصانع والمؤسسات التجارية. 9. إرهاق المنتفعين في الوصول لتلك المؤسسات وما يترتب عليه من إقامة الطلاب.</p>	<p>8. تقنين وضع منشآت صناعية مقلقة داخل الكتل السكنية وأيضاً تجارية ليست المنطقة السكنية بحاجة إليها. 9. التصالح على المدارس والكلبات والمعاهد والجامعات الخاصة بمناطق غير وارد إحتياج المجتمع المحيط بها لمثل تلك الخدمات ولعدم وجودها في خرائط المخطط الإستراتيجي العام.</p>	<p>5 التصالح على المباني الغير سكنية. 6 التصالح على المنشآت التعليمية.</p>



الشكل رقم (٢) يوضح عقار مقام بالمخالفة ومتعدى على خط التنظيم وتقدم المالك للتصالح

## 6. التوصيات الختامية:

### 1.6 توصيات خاصة في مجال التخطيط:

١,١,٦ إعطاء أسبقية لتقنين الشوارع من الناحية التخطيطية والتي بها مباني أقيمت بالمخالفة وتقدم ملاكها للتصالح وهذا الأمر يتطلب تشكيل لجنة يكون أعضائها من الشئون الهندسية بالمنطقة الواقع بها العقارات وإدارة التخطيط العمراني وهيئة الطرق والرى للنظر في قانونية الشارع قبل البت في طلبات التصالح، هذا لعدم اعتماد عشوائية التخطيط الذي تم بمناطق متعددة بالجمهورية على سبيل المثال: منطقة العجمي بالإسكندرية ومنطقة كينج مريوط ومنطقة منشية ناصر بالقاهرة.

٢,١,٦ تعديل الاشتراطات التنظيمية المفسرة للمخططات التفصيلية للشوارع ذات الريشة الواحدة والمخصصة لخدمة العقارات والتي في مقابلة نهاية الكتلة السكنية، أما ما يقابلها فلا يتمتع نهائياً بأية ميزات تنظيمية وتتخذ ضد من يخالف ذلك كافة الإجراءات القانونية عند البناء وطبقاً لأحكام القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

٣,١,٦ يحظر علي الإدارات المعنية بشئون التنظيم إعطاء المخالفين أية خطابات رسمية أو صور من الخرائط التنظيمية معتمدة الا بناءً على تصريح من القضاء وحتى لا تستغل كوسيلة لتبرئة المخالف وإفلاته من العقاب.

٤,١,٦ نظراً لعدم تعرض المخطط التفصيلي الصادر في فبراير عام ٢٠١٧ لخصائص الأرصفة وعروضها يرى البحث أن هناك ضرورة تحتم توضيح نسب الأرصفة من عروض الشوارع وتوضيحها على الخرائط.

٥,١,٦ بالنسبة للقانون ١٧ لسنة ٢٠١٩ ومعدلاته وما تلاه من تبعيات، يرى البحث أن من إيجابيات هذا القانون أنه اعترف وقتن تواجد الوحدة المعمارية رسمياً والتي أقيمت بالمخالفة سواء داخل أو خارج الحيز العمراني او على الأرض الزراعية، ولكن من عواقب هذه الحقيقة أنه أفرز أهمية إجبار المخطط على الإعراف بالمناطق العشوائية خاصة المباني الواقعة داخل الأرض الزراعية والتي شكلت كتله معمارية تصل من عشرون الى خمسون عقاراً، وهنا يشير البحث أن معظم المباني التي أقيمت خارج الأحوزة العمرانية خططت بمعرفة الأهالي وبطريقة عشوائية فضلاً على وجود عقارات مخالفة ومنعزلة تحيط بها أراضى زراعية من جميع الجهات وهذه المباني فى حالة تقنين وضعها ستصبح الدولة مجبرة على توصيل كافة المرافق لها وشق الشوارع الموصلة لها، ومن هنا تتولد مساحات متخللات بين المباني وبعضها وهذه الظاهرة لها عواقب سلبية ومن أهمها تهديد الرقعة الزراعية بالتقلص ومن الزاوية التخطيطية ستعترف الدولة بتلك الشوارع مما سيؤدى لرفع سعر الأرض وسيجعل ملاك الأراضى الواقعة على جانبي الشوارع المستحدثة والمعتمدة يتقدموا بطلبات ترخيص مباني لقطع أراضيهم، وهذا حق للمواطن ويجب أن يؤخذ بعين الإعتبار إذ أن هناك فئة من المنتفعين ظهرت على السطح دون عناء وتعجب وسيستفيدوا من هذا التحول، ويرى البحث أنه من الضروري أن تضع وزارة الإسكان ضوابط تتناسب وكل منطقة من المناطق المستفيدة منها أن يدفع المنتفع بتلك الشوارع مبالغ مالية نظير إنتفاعه بالشوارع المستجده تسدد لخزينة المحافظه ولا تكون كالرسوم المعمول حالياً وتضاف اليها قيمة مالية أعلى تقدر بمعرفة لجنة تشكل بمعرفة المحافظ.

٦,١,٦ بالنسبة للعقارات التي شيدت فى أرض زراعية وليس بها شوارع عند قبول طلب التصالح, يجب أن يدفع المالك مقابل إنشاء شارع وما به من بنية تحتية وتقدر التكلفة طبقاً لمعايير تحدد بمعرفة لجنة من هيئة التخطيط والتنمية العمرانية كما انه عند إعادة إعتامد المخطط التفصيلي للمنطقة الواقع بها العقار لا يجوز إعتبار الأرض الزراعية المحصورة بين أقرب طريق مؤدى الى الشارع المستجد متخللات.

## 2.6 توصيات خاصة في مجال التنظيم :

١,٢,٦ يهيب البحث بالسلطة التشريعية أهمية إعادة النظر و تعديل ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بالمادة ( ٩٥ ) والخاصة بالاشتراطات الواجب إتباعها في مساحات الاتساع المصرح بها للأفنية بأنواعها، وضرورة تعديلها كي تصبح بمساحات أكبر عما هي عليه الآن وبما يسمح بسهولة إحداث دوامات هوائية تساهم في تقليل الاستهلاك للطاقة وشعور المنتفع بالراحة وأيضاً لضمان دخول أشعة الشمس للأدوار السفلية عند إتمام أعمال رفع الأدوار العلوية خاصة التي تصل الي أربعة أدوار فأكثر، ولتطبيق ذلك يلزم الأمر توعية المواطن وترغيبه في النظام الجديد حيث أنه يري أن تقليل مسطح المنور سيوفر له مساحة من خلالها سيزيد مسطح الوحدة السكنية ( رؤية تجارية ) ويتناسب مع البعد البيئي والصحي

٢,٢,٦ ان ما ورد بالفصل الثاني من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فيما يختص بالاشتراطات البنائية العامة بالمادة (٨٨) والمقتنة للحدود الدنيا للارتفاعات الداخلية للمباني " يكون الحد الأدنى لساقي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد

مقاسا من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧٠ متر " ويرى الباحث ان الواقع السائد حالياً لا يتفق مع البيئة الداخلية للوحدة المعمارية والتي من الممكن ان توفر المناخ الصحي للمنتفع خاصة ونحن في ظل متغيرات مناخية غير مستقرة، ويشير الباحث الي أنه كلما كان سقف الدور قليل الارتفاع طالما حد من دخول المصادر الطبيعية كالشمس في فصل الشتاء، وحد أيضاً من نسبة الهواء المتجدد داخل الوحدات السكنية والغير السكنية أثناء فصل الصيف، إذا نحن بحاجة ملحة لتقنين الارتفاع الأدنى للدور بما يضمن للمنتفع وجود دوامات هوائية لازمة لحياة صحية سليمة، إن رؤية المشرع للواقع الاقتصادي وارتفاع أسعار العقارات ربما تكون أحد الأسباب التي منها اتجه لهذا الإتجاه سعياً لوجود أحد الحلول لمشكلة التكدس السكاني وجعل الحد الأدنى لارتفاع الدور الي ٢,٧٠ متر ولكن يجب علينا التوجه بنظرة أكثر شمولية للبيئة المحيطة والمؤثرات المناخية والبيئية الحالية التي تؤثر على العناصر الإنشائية والتي تنعكس بدورها على المنتفع ( خاصة وانه لا تطبق معايير العزل الحراري في منشأتنا ) ويؤثر ذلك على الوحدات المعمارية وما يجاورها وخاصة بالمناطق التي بها درجات حرارة عالية، من تلك الحقيقة يهيب الباحث بالسادة المشرعين أهمية إعادة النظر في جعل الحد الأدنى لارتفاع الدور كي يصبح ٣,٢٥ متر، وذلك لخلق بيئة داخلية تتفاعل مع المؤثرات الخارجية بشكل إيجابي وتصبح صالحة للمعيشة الأدمية ولتوفير جزء من الطاقة.

٣,٢,٦ تقسيم عروض الشوارع لحارات لضمان سيولة المرور في كل حارة وعدم ترك العشوائيات تتفعل وتشغل الطريق وتحدث سلبيات ومشاكل يومية تكلف الدولة كثيراً لحلها، مع إعادة النظر في دراسة أهمية خلق مسارات الحركة ومداخل ومخارج للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة من الشارع العام الي مداخل العمارات مع توضيح مواصفاتها وخصائصها الفنية وضرورة مطابقتها للمعايير الهندسية العالمية كي نُظهر احترامنا الكامل للبعد الإنساني.

٤,٢,٦ يهيب البحث بالسادة المشرعين ضرورة إعادة النظر في الاشتراطات التنظيمية والبنائية الخاصة بقطع الأراضي الواقعة علي شارعين على سبيل المثال : إحداهما بعرض ٦ متر والآخر بعرض ٢٠ متر من أجل تحقيق المتطلبات البيئية والصحة العامة لخدمة المنتفعين بالعقارات الواقعة بالشوارع الأقل عرضاً علي ان يلتزم ملاك العقارات الواقعة علي الشارع الأكبر عرضاً بالارتداد الى الداخل بعد تمام الإرتفاع المسموح به للشارع الأقل عرضاً، وكما هو موضح بالشكل رقم (٣)



الشكل رقم ( ٣ ) يوضح مبنى مقام طبقاً لمقتضيات القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والآخر به تدرج واجب اتباعه في التراخيص الحديثه لضمان تمتع الجيران الملاصقين والمقابلين بالمصادر الطبيعية لتوفير بيئة صحية جيدة.

5.2.6 يرى الباحث أن هناك أهمية عظمى لتعرض القانون رقم ١ لسنة ٢٠٢٠، ولأئحة التنفيذية لأعمال التعدي بالبناء على حرم الطرق السريعة والفرعية وايضاً أعمال البناء أسفل الكبارى ولا يقبل نهائياً أى طلب تصالح لمن قام بالبناء أسفل الكبارى أو في حرم الكبارى سواء كانت جهات حكومية أو خاصة.

٦,٢,٦ ضرورة تعديل قانون التصالح رقم ١٧ الصادر في الثامن من ابريل من عام ٢٠١٩ وتعديلاته لعدم جواز النظر والبت في طلب التصالح للعقار الذي تم إقامة أدوار علوية دون مراعاة المواطن الإرتداد القانوني بعمل بروز متمثل في

بلكونات زيادة عن الحد المسموح به طبقاً لعرض الشارع، لذا يرى الباحث أنه لا يجوز النظر في طلب التصالح الذي يرد به تلك المخالفات.

٧,٢,٦ بالنسبة للعقارات التي تم بنائها بالمخالفة وتم قبول طلبات تصالح لها على لجنة التصالح ضرورة التأكد من وجود أماكن لانتظار السيارات بواقع جراج لكل وحدة سكنية، وتقييم إحتياجات على المنشآت التجارية والإدارية والتعليمية وأيضاً الصناعية تبعاً لكثافتها.

٨,٢,٦ بالنسبة للعقارات التي اقيمت على جسر النيل يجب ان تنتبه لجنة التصالح لوضع المبنى ومطالبة المواطن المتقدم للتصالح بتوضيح ان المبنى بعيد عن خط تهذيب النهر وليس فصل حد كما هو شائع وعلى اللجنة ايضاً التأكد من ذلك من خلال دراساتها للمستندات المقدمة بملف التصالح ومطابقتها للواقع أثناء المعاينة، كما انه على اللجنة التأكد من أنه ليس هناك تداخل للملكية الخاصة مع أملاك الرى.

٩,٢,٦ على لجنة التصالح فحص موقع العقار موضع التصالح للتأكد من أنه غير واقع داخل نطاق المنطقة المحظورة لخطوط الضغط المتوسط والعالي، وتقدر مسافة التباعد ما بين ١٣ : ١٨ متر على المستوى الأفقى مقاسه من محور دائرة خط نقل القدرة الكهربائية ( يتوقف على جهد خط النقل بمعنى أنه كلما زاد الجهد زادت المسافة الأفقية سالفة البيان).

١٠,٢,٦ فى حالة اصدار ترخيص بالبناء طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية، يجب تقنين إنشاء أبراج شبكات الإتصالات السلكية واللاسلكية داخل الكتلة السكنية وخارجها بحيث يكون الترخيص لإقامتها فوق العقارات ملازماً لترخيص المبنى حيث انها حمل على العناصر الإنشائية للمبنى والأساسات وتعرض المبنى للخطر الناتج عن الضغط الرياحى والتي عادة ما تكون مخالفة لقانون الطيران.

١١,٢,٦ إعادة النظر فى إعادة هيكلة القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية بشكل يتناسب مع كل إقليم مدينة وقرية مصرية وذلك لإختلاف الظروف البيئية بكل منهم، كما أن هناك بعد ثقافى لفئات الشعب وأيضاً لظروفه الاجتماعية والإقتصادية الأمر الذى يستوجب أخذه فى الإعتبار قبل تعميم تطبيق القانون بشكل موحد.

١٢,٢,٦ على لجنة التصالح فحص العقار موضوع التصالح جيداً والتأكد من أن الفتحات الموجودة بالعقار لا تسبب جرح للجيران وتحقق الخصوصية المرجوه للمجتمع والبيئة العمرانية المحيطة.

### ٣,٦ توصيات لمرحلة ما بعد صدور قرار الإزالة:

١,٣,٦ فى حالة صدور قرار إزالة ( إزالة الأعمال المخالفة والمتجاوزة لقيود الارتفاع ) يجب تقدير التكلفة الإجمالية لتنفيذ الإزالة وما يتبعها من أعمال، حيث انه من الوارد تقاعس المالك عن تنفيذ الإزالة فى بعض الحالات لذا يجب تطبيق أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ خاصة ما جاء بالمادة ٦٠ فقرة رقم " ٢ " انه تزال بالطريق الإداري وعلى نفقة المالك الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، حيث انه هناك حالات تعدي بالبناء على الطريق العام وأيضاً على أملاك الدولة وغالباً ما يماطل المخالف فى تنفيذ قرار الإزالة رغم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضده والتي من أهمها تحرير محضر عدم تنفيذ قرار الإزالة.

٢,٣,٦ كما يوصى الباحث بضرورة تعديل اللائحة التنفيذية الخاصة بقانون التصالح رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ وتعديلاته، على ان توضح فى محتواها كيفية تنفيذ الإزالات للأدوار التي لم يتم التصالح عليها او المقرر ازالتها، ومن ناحية أخرى توضيح طريقة تنفيذ الإزالات فى الأجزاء المتعدية على أملاك الدولة وفى الوقت ذاته متداخلة إنشائياً مع المبانى المقامه على الملكية الخاصة، كما أنه يجب ان توضح اللائحة التنفيذية خطة التنفيذ للإزالة والوقت المطلوب ( حيث أنه قد يتطلب وقت التنفيذ إخلاء العقار من الشاغلين وإعادتهم بعد تنفيذ الإزالة الجزئية ) مع إقران خطة الإزالة بخطة أمان للمواطنين وأيضاً للجزء

المقام بالطريقة القانونية وتوضح كذلك كيفية الحفاظ على المباني المجاورة، كما أنه يجب توضيح الخطوات الإدارية/الفنية/القضائية في حالة تقاعس المالك أو المالك عن تنفيذ الإزالة وفي حالة إسناد تنفيذ الإزالة إليهم، وفي حالة إبرام عقد لتنفيذ الإزالة مع مقاول أو شركة متخصصة يجب كتابة بند يختص بتحديد على من تقع المسؤولية في حالة حدوث أضرار للغير نتيجة التنفيذ الخاطيء الذى يلحق ضرر بالغير أو يتسبب في مخاطر للمارة والجيران وشاغلي الادوار الأخرى وعلى من سيقع عبء التعويض للمتضررين.

٣,٣,٦ كما يوصى الباحث أنه لتحقيق مبدأ المساواة بين كل من قام بالبناء وحررت ضده إجراءات مخالفة بعد القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبين كل من لم تتخذ الجهة الإدارية/الفنية ضده أى إجراءات، يجب أن تضع وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ضوابط من خلالها يتم حصر مبانى المواطنين الذين لم تتخذ الجهات المعنية ضدهم أى إجراء وعرضهم على لجان يتم تشكيلها بمعرفة وزير الإسكان ويتم تقنين أوضاعهم وتغريمهم مالياً بغرامات تقدرها تلك اللجان ووضع كل حالة، مع محاسبة كل من ساهم من الجهات المعنية فى التستر على تلك المخالفات.

#### 4.6 توصيات للحفاظ على الحقوق والملكية الخاصة فى ظل قانون التصالح:

١,٤,٤ ورد بالمادة ٧ من قانون التصالح رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ العدد ١٣ ( هـ ) مكرر فيما يختص بمهام اللجنة عند مراجعة المستندات المقدمة من المواطن بطلب التصالح بالفقرة ( ب ) النقطة رقم ٢ أن على اللجنة ( مراجعة المساحة المطلوب التصالح عليها مع المساحة المحددة بالرسومات الهندسية المقدمة بملف الطلب ) ولم تتطرق لعقد الملكية، ويرى البحث أنه كان من الأفضل تأكد اللجنة من عقد الملكية الذى يتطابق مع المساحة المطلوب التصالح عليها، حيث أن هناك بعض الملاك الجشعين يتعدوا بالبناء على ملك الجار عنوة، وإذا قدر وحصل المخالف على شهادة تصالح على أعمال البناء بما فيها جزء ليس ملكاً له تتفحل المشاكل بين المواطنين وهذا يحدث إضطراب على المستوى الإجتماعى وتنتهى الى القضاء، ويرى الباحث انه يستوجب الأمر السماح للمواطن المتضرر بالإعتداء على ملكية التقدم للجنة التصالح بطلب مشفوع بمستندات تفيد ملكية أو التقدم بما يفيد ان هناك نزاع على الملكية أو التقدم بمحضر شرطة تم تحريره ضد المتعدى على أرضه، وإذا فرض وقام المواطن مقدم الطلب بالتصالح على مبانى متعددة الطوابق منها جزء خارج ملكيته فعلى اللجنة التمهّل فى البت فى الطلب لحين التأكد من ملكية مقدم طلب التصالح للمساحة الكلية المطلوب التعامل عليها .

#### 7. إسترداد المبالغ التى دفعت من المخالف:

نصت المادة ٩ من القانون رقم ١ لسنة ٢٠١٩ والمعدل لقانون التصالح رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ أن الغرامات التى تم تحصيلها من بمعرفة القضاء سيتم خصمها من قيمة التقدير النهائى للتصالح وبمعرفة النيابة العامة، ويتساءل البحث ما هو مصير المبالغ التى حُصلت وزادت قيمتها عن القيمة التى قدرتها لجنة البت فى التصالح، يهيب الباحث بالهيئة التشريعية أهمية توضيح طريقة إسترداد المواطن المبالغ المالية الزائدة عن قيمة التصالح فى اللائحة التنفيذية ودون اللجوء للقضاء.

#### 8. تبسيط الإجراءات على المواطنين:

يوجه البحث نظر السادة المشرعين ان الجهة الإدارية تعد النموذج ٣ لمقدم طلب التصالح كى تحظر به الهيئات القضائية وذلك لإيقاف الدعاوى والأحكام لحين البت فى التصالح ونظراً لوجود إجراءات معقدة داخل المحاكم فى عمليات وقف التنفيذ، لذا يهيب الباحث بالسادة المشرعين ضرورة إيجاد طرق مختصرة لإيقاف التنفيذ عن طريق المحامى العام.



**9. مقترحات خاصة بوزارة العدل:**

- 1.9 يهيب الباحث بوحدة تنفيذ الأحكام بالجهات الشرطية ضرورة متابعة تنفيذ العقوبات التي تصدر في جرائم البناء المخالف والتي صدر بشأنها أحكام بالإزالة أو التصحيح وضرورة إخطار كل من نقابة المهندسين والاتحاد المصري لأعمال التشييد والبناء بأسماء كل من ساهم في وجود تلك المخالفات وذلك لاتخاذ الإجراءات الصارمة حيال كل من يساعد المواطنين بالقيام بالبناء بالمخالفة ولشطب الأعضاء المتورطين في هذا الأمر من سجلات الاتحاد ولو بصفة مؤقتة أو توقيع العقوبة التي تتناسب والفعل الذي أحدثه مع إخطار مصلحة الضرائب العامة بذلك لتحصيل الضريبة المستحقة والحال ذاته مع المقاولين الغير مقيدين والهاربين من مزاولة الأعمال بشكل قانوني وفي هذا الصدد يتعين علي مكاتب العمل كل في دائرة عمله متابعة تلك الفئة من الأشخاص الذين يضربون بالقانون عرض الحائط وعدم تمكينهم من مزاولتهم المهنة تحت التستر بمساعدة أشخاص آخرين مع الأخذ في الاعتبار مراعاة أحكام القانون ١٧ لسنة ٢٠١٩ ولائحة التنفيذية وتعديلاتها.
- 2.9 يرى الباحث أن الجهل بالقانون لا يُعذر صاحبه، ولكن أمام حاجة بعض فئات المجتمع للمسكن وإنتهازية بعض الملاك ووقوع المواطن في فخ شراء الوحدة السكنية التي أقامها المالك بالمخالفة قبل صدور قانون التصالح وهذا الوضع أحدث ضغينة بين المالك الأصلي الذي قام بمخالفة القانون وبين مشتري الوحدة بعد تشطبيها، ويتساءل البحث على أى من الطرفين يجب التقدم للتصالح ومن الذى يقع عليه عبئ دفع رسوم وتكاليف التصالح ؟ ولو افترضنا أن مالك العقار تهرب من التقدم للتصالح فإضطر مشتري الوحدة السكنية ( الشاغل الحالى ) للتقدم للتصالح ودفع قيمة تقنين التصالح وكانت هناك قضية باسم المالك الأصلي متداولة فى القضاء بخصوص تلك العين، فى هذا السياق يهيب الباحث بالسادة المشرعين ( تقدير هذا التحول ) وإيقاف هذا التعامل مع المالك الأصلي، والتعامل فى الدعوى ذاتها مع المالك الجديد وبناءا على ذلك ينتفع المالك الجديد بأى غرامات دفعها المالك الأصلي للقضاء وبعد حصول المالك الحالى على قرار التصالح يتعامل مع الجهات المعنية بصفته كمالك للوحدة السكنية الجديدة كما يرى الباحث انه من حقه مطالبة المالك الأصلي عن طريق القضاء بالتعويض عما لحق به من أضرار .

**المراجع****المراجع العربية:**

- [1] القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ( قانون البناء الموحد ) القاهرة – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية .
- [1] Alkanun 119 Isant 2008 (Kanun Albnaa Almwahad) Alkahrh – Alhiah Alaamh LImtabea AlAmirih.
- [2] اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- [2] Allaa7a al tanfezea le qanwn el benaa al mow7ed rakm 119 Isant 2008 wa t3dilatha.
- [3] القانون رقم ١٤٠ سنة ١٩٥٦ فى شأن أشغال الطرق العامة.
- [3] Alkanwn 140 Isant 1956 fy Shan Eshghal altorok alaamh.
- [4] القانون رقم ١٠٦ سنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٧٦ والقرارات المتعلقة بهما، الطبعة الأولى المعدلة - القاهرة – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٩٩٧.
- [4] Alkanwn 140 Isant 1956 fy Shan twgih wa tnzim a3mal albinaa wa almoaadal by alkanwn 101 Isant 1996 wa laehath altnfizih alsadrh by krar wazir al escan wa almrafik rkm 268 Isant 1976 wa alkrarat almot3lkh byhma, altb3h alwly almo3dalh – Alkahrh – Alhiah alaamh lshwn almtabi3 al amitih, 1997.

- [5] القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ولائحة التنفيذية والذي تم تعديله بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ ولائحة التنفيذية الصادرة في مارس لسنة ٢٠٢٠ بشأن التصالح على أعمال البناء المخالف.
- [5] Alkanwn 17 Isant 2019 wa lae7ath al tanfezea wa allzy tm t3dilh by alkanwn rkm 1 le sant 2020 wa lae7ath al tanfezea alsadrh fy mares Isant 2020 by shan altsalo7 aly a3mal albnaa almokhalif.
- [6] القانون رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ ولائحة التنفيذية الخاص بالتصالح والصادر بقرار رئيس الوزراء رقم ٨٠٠ لسنة ٢٠٢٠ في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٠.
- [6] Al qanwn rkm 1 Isant 2020 wa lae7ath al tanfezea alkhas by altsalo7 wa alsader by akrar raiys al wzraa rkm 800 Isant 2020 fy 31 mares .
- [7] القانون 7 في شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملك الدولة ( 1991 ).
- [7] Al qanwn sb3h fy shan b3d alahkam almotalkh bamlak aldwlh ( 1991 ).
- [8] قرار ٨٠٠ لسنة ٢٠٢٠ الخاص بقانون التصالح في مخالفات البناء.
- [8] Krar 800 Isant 2020 alkhas by qanwn altsalo7 fy mokhalfat albnaa.
- [9] دعوى رقم ١٩٩ لسنة ٣٢ دستورية للمطالبة بعدم دستورية المواد (١ / ٣٨ ، ١ / ٣٩ ، ١ / ١٠٢ ) من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن قانون البناء الموحد.
- [9] D3wy rkm 199 le sant 23 distorih llmotalbh by 3dam distioit almwad ( ١ / ٣٨ ، ١ / ٣٩ ، ١ / ١٠٢ ) mn akanwn 119 le sant 2008 by shan Kanwn albnaa almwa7ad.
- [10] كتاب - المسؤولية الإدارية في مجال العقود والقرارات الإدارية وفقاً لقانون المناقصات والمزايدات ولائحته التنفيذية، للدكتور/ عبد العزيز عبد المنعم خليفة - عام ٢٠٠٧ - مكتبة كلية الهندسة جامعة المنصورة.
- [10] Ktab - almsowlih aledarih fy mgal wa al3ekwd wa alkrarat aledarih wfkan likanwn almonaksat wa almozaidat wa lae7ath al tanfezea, lldktor Abd Al3ziz Abd Almon3em Khlihf - 3am 2007 - mktbt kolyat alhndsh gam3t el Mansurh.
- [11] عبدالعال، أماني إبراهيم أبوالمجد "منهجية مطورة لمنظومة تطبيق قانون البناء لتنمية العمران في المدن المصرية" رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة ٢٠١٢.
- [11] 3bdel-A3l, Amani Ibrahim Abu Al-Majd "manhaget motawarh le manzomat tatbek qanwn el benaa le tanmet el omran fy el modon el masreah" resalt magster, koleiat al handsah, gam3t el Qahera.2012.
- [12] فرج، سيف الدين أحمد "تقييم التشريعات في مجال العمران" رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة. ١٩٩٢.
- [12] Faraj, Saif Al-Din Ahmed "taqem el tashreaat fe magal el omran" resalt magster, koleiat al handsah, gam3t el qahera.1992
- [13] دور قوانين البناء في دعم انتشار تطبيقات العمارة الخضراء بجمهورية مصر، "مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية"، المجلد ٦، العدد ٢٧، الربيع ٢٠٢١، المؤلف احمد صلاح الدين شيبه - كلية الهندسة - جامعة بني سويف.
- [13] Dor kwanen albinaa fy d3m entishar ttbekat al3emarh alkhdraa by Gomhorit masr al3rbih, "Meglt al3marh wa alfenwn wa al3lwm alensanih" al mogld 6, al3dd 27 alrabi3 2021, dktor Ahmed Salah el-Den shibah, gam3t Bany Suif.
- [14] الرقابه على أعمال الإدارة للدكتور محمد كامل ليله ( استاذ ورئيس القانون العام بكلية الحقوق جامعة عين شمس ) الناشر دار النهضة للطباعة والنشر - بيروت ص.ب ٧٤٩ لسنة ١٩٧٠.
- [14] Alrkabh 3ly a3mal aledarh lldktor Mohamed Kamel Lelh ( ostaz wares alkanon al3am bikolit alhokok gam3t 3in shams ) alnasher dar alkidh lltba3h wa alnshr - birot sad> baa 749 Isant 1970.

- [15] القضاء الإداري للدكتور سليمان محمد الطماوى ( استاذ بكلية الحقوق جامعة عين شمس وجامعة بيروت العربية ) الناشر دار الفكر العربى - لسنة ١٩٦٨.
- [15] Alkdaa aledary lldktor Soliman Mohamed Eltmawy ( ostaz bkoliat alhkok game3t 3in shams wa game3t Birot al3rbih ) alnshr dar alfkr al3rby - lsant 1968.
- [16] مبادئ القانون الإداري للدكتور سليمان محمد الطماوى ( استاذ بكلية الحقوق جامعة عين شمس وجامعة بيروت العربية ) الناشر دار الفكر العربى - لسنة ١٩٧٣.
- [16] Mbadea kwanen aledary lldktor Soliman Mohamed Eltmawy ( ostaz bkoliat alhkok game3t 3in shams wa game3t Birot al3rbih ).
- [17] أحمد خالد علام وعبد الغني شعبان عبد العظيم ( ٢٠٠٠ ) : العمران والحكم الحضري في مصر, مكتبة الأنجلو, القاهرة.
- [17] Ahmed Khaled 3llam wa 3bd Alghny Sh3ban 3bdAlathim ( ٢٠٠٠ ) :al3omran wa alhkkm alhdry fy mesr, mktbt alangelo, alkaherh.
- [18] أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه - ١٩٩٥ مكتبة جامعة حلوان Physical Planning and Building Laws.
- [18] Ahmed Khaled 3llam, Mohamed Ibrahim Kshwh – 1995 mktbt game3t Hilwan Physical Planning and Building Laws.
- [19] أحمد خالد علام : ( ١٩٨٦ ) المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم - النمو العشوائي في غيبة البلديات, جامعة القاهرة - مكتبة كلية التخطيط العمراني .
- [19] Ahmed Khaled 3llam, ( ١٩٨٦ ) almatmr alsnwy alawl ltkhtit almodon wa alakalim – alnmw al3shwaey fy ghibt alblidiat, game3t alkaherh – mktbt kolit altkhtit al3omrany.
- [20] أحمد خالد علام ويحي شديد وماجد محمد المهدي ( ١٩٩٧ ) : تجديد الأحياء مكتبة الأنجلو, القاهرة .
- [20] Ahmed Khaled 3llam, wa Yhia shdid wa Maged Mohamed Almohdy ( ١٩٦٧ ) : tgded alahiaa mktbt alangelo, alkaherh.
- [21] عبد الرحيم قاسم قناوي : ( ٢٠١٣ ) العشوائيات مشاكل وحلول, مكتبة الأنجلو, القاهرة .
- [21] 3bd 3bd Alrhim Kasem Kinawy ( ٢٠١٣ ) al3shwaeyat mshakel wa helwl mktbt alangelo, alkaherh.
- [22] مهندس استشاري / محمد نصحي غريب: ( ١٩٨٦ ) النمو العشوائي وسياسة الارتقاء به, جمعية المهندسين المصرية - جمعية التخطيط, جامعة القاهرة - مكتبة كلية التخطيط العمراني.
- [22] Mohnds estshary Mohamed Noshy Ghrib: (1986) alnmw al3shwaey wa siaset alertkaa bh, gm3et almohnds in almsrih - gm3et altkhtit, game3t alkaherh – mktbt kolit altkhtit al3mrany.
- [23] دكتورة / نهى السيد حامد فهمي : ( ١٩٨٦ ) المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم, النمو العشوائي حول التجمعات السكنية بمصر - النواحي الاجتماعية والاقتصادية وعلاقتها بالنمو العشوائي, مكتبة كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة.
- [23] Dktohr Nohy alsaiid Hamed Fhmy: (1986) almatmr alsnwy alawl ltkhtit almodon wa alakalim, alnmw al3shwaey hwl altgmoaat alsknih by mesr – alnwahy alegtma3ih wa alektsadih wa 3laktha by alnmw al3shwaey, mktbt kolit altkhtit al3mrany game3t alkaherh.
- [24] أحمد أمين مختار: ( ١٩٨٦ ) المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم - التخطيط للحد من النمو العشوائي, مكتبة كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة
- [24] Ahmed Amin mukhtar: ( ١٩٨٦ ) almatmr alsnwy alawl ltkhtit almodon wa alakalim – altkhtit llhd mn alnmw al3shwaey, mktbt kolit altkhtit al3omrany game3t alkaherh.
- [25] دراسة تطبيقية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة - إعداد / محمد الخولى الباحث الأول بوزارة الإسكان والمرافق لسنة ١٩٩٤.
- [25] Drash ttbikih 3n ttwir wtnmit almnatk al3shwaeh bgnwb alkaherh – E3dad Mohamed alkholy albaheth alawal bwzart alescan wa almrafik lsnt 1994.

- [26] الكتاب الدوري رقم ١ لسنة ٢٠١٣ بشأن مخالفة أحكام قانون البناء الموحد ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. [26] Alkitab aldawry rkm 1 lisnt 2013 bishan mokhalft ahkam kanun albnaa almwahad 119 lsnt 2008.
- [27] قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ( ٣٩٧ ) لسنة ٢٠١٠. [27] Krar Wazir Aleskan wa almrafik wa altnmih al omranih rkm 397 lisnt 2010.
- [28] الكتاب الدوري رقم ٣٢ لسنة ٢٠١٢ الصادر بشأن تنظيم العمل بالإدارات الهندسية داخل وزارة الحكم المحلي . [28] Alkitab aldawry rkm 32 lisnt 2012 alsader byshan tnzim alamal byaledarat alhndsih dakhil wzarat alhokm almhally.

## المراجع الأجنبية:

1. Prof.Arch Mussinelli Elena Germane – BEST - Politecnico di Milano, Stromenti, Metodi e linee guida per la programmazione Pianificazione e gestione dei sistemi ambientali e paesaggistici - 2006.
2. Prof.Arch Mussinelli Elena Germane – BEST - Politecnico di Milano, Il piano strategico di Mantova - 2006.
3. Processi e Tecnologi per valorizzazione dei sistemi ambientali e paesaggistici (Andrea Tartaglia) Dip: BEST - Politecnico di Milano 2006.
4. Prof.Arch Luca Scacchetti, Plitecnico di Milano, Elementi dell'Architettura Urbanistica 1997.

## Web site:

- 2 <http://kambota.forumarabia.net/t4-topic> (سبتمبر ٢٠٢٠)
- 3 <https://www.bbc.com/arabic/middleeast-53930927> (سبتمبر ٢٠٢٠)
- 4 <http://www.seoudi-law.com/forums/showthread.php?t=7496> (اكتوبر ٢٠٢٠)
- 5 <http://trakhes.com/tra/showthread.php?t=7921> (اكتوبر ٢٠٢٠)
- 6 <https://www.mohamoon-ju.com/Default.aspx?action=EGPortal&Type=4&PFIID=288&PPFIID=5932>