

## القوانين والتشريعات المنظمة للعمارة المصري وأوجه القصور

[٦]

محمد أحمد رياض

قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان

### المستخلص

ترتبط القضية المحورية التي يتعامل معها هذا البحث على التشريعات المنظمة للعمارة، حيث تعتبر في عصرنا الحديث إحدى أدوات التخطيط العمراني (الحضري والريفي) المهمة، وعنصراً رئيسياً في مدخلات التنمية الحضرية المستدامة وضبط علاقات الأطراف المرتبطة بها وتحكم التشريعات التي تنظم حركة التخطيط والعمران وتصرفات الأفراد والجماعات، وتطور التشريعات بمصر خلال الفترة الزمنية السابقة، ورصد المحاولات لتطور هذه القوانين في كل فترة زمنية، وتحليل كل فترة للوصول إلى أوجه القصور المتبعة.

تعتمد ركائز هذا البحث على دراسة تطور التشريعات والقوانين المنظمة للعمارة منذ نشأتها وأهمية هذه القوانين والقصور بها وتسلسل تلك القوانين بداية من عام ١٨٨٣م بإنشاء مجالس المديرية وقانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠، ثم قانون عدم المساس بالرقعة الزراعية (٥٣ لسنة ١٩٦٦)، ثم قانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ بشأن الأعمال المخالفة لقانون تقسيم الأراضي وقانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته، وقانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢م، وصولاً إلى قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ثم الوقوف على أوجه القصور بكل قانون.

وتعتمد هذه الورقة على عدة خطوات متتابعة تشكل في مجموعها خطأً بحثياً متصاعداً يبدأ بدراسة المفاهيم الأساسية ذات الصلة للتشريعات التخطيطية، ثم التحقق النظري بالتعرف على القوانين والتشريعات المنظمة للعمارة وتعريفها وتطورها التاريخي، ثم عرض تسلسل تلك القوانين خلال الفترة من ١٩٤٠ وصدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة وحتى الآن في ضوء قانون البناء الموحد رقم ١١٩، وبالتركيز على إيجابيات وسلبيات قانون البناء الموحد، للوصول إلى أفضل النتائج من خلال تحليل أوجه القصور بكل قانون.

ويعتمد منهج البحث على منهجين أساسيين، الأول هو المنهج الإستقرائي الوصفي ويستخدم في جمع البيانات ذات الصلة من الأدبيات والدراسات المتخصصة، أما المنهج الثاني فهو التحليلي ويستخدم في صياغة منهجية دراسات مختلفة بالبحث، ثم استخلاص النتائج والتوصيات للبحث.

وقد إنتهى البحث إلى العديد من النتائج أهمها الوقوف على أوجه القصور بكل قانون، والتركيز على إيجابيات وسلبيات قانون البناء الموحد رقم ١١٩.

**الكلمات الدالة:** القوانين والتشريعات المنظمة للعمارة، التشريعات العمرانية، التشريعات التخطيطية، أوجه القصور بالتشريعات العمرانية.

## المقدمة

نتيجة للثورة الصناعية والنمو السريع للمدن والهجرة المستمرة من أهل الريف، انتشرت الأحياء العشوائية وتداخلت استعمالات الأراضي، وبدأت آثار التكديس الحضري العشوائي بالظهور، مما دفع حكومات الدول الصناعية الكبرى كبريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية بالتدخل عن طريق سن القوانين والتشريعات التي تحد من استعمال الأفراد لممتلكاتهم الخاصة، وتتحكم باستعمالات الأراضي الحضرية والمباني التي تقام عليها، وتحديد خطوط محرمات الطرق والشوارع، والاشتراطات الخاصة بالأراضي الفضاء وتقسيمها، وصدرت أيضاً التشريعات التي تمنح المجالس المحلية سلطة تخطيط المدن وتجديد أحيائها، وسلطة فرض الرسوم البلدية على العقارات والمنشآت، في مقابل الخدمات التي يقدمها مجلس المدينة [1]. وتندرج التشريعات من ناحية القوة الى ثلاث مراتب: الدستور، القانون، اللائحة التنفيذية [2]، كما تنظم قوانين التخطيط العمراني القواعد الخاصة في تقسيم الأراضي ضمن المناطق الحضرية في المدينة وفي المناطق الريفية أيضاً. وكانت المدن الألمانية والسويدية من أوائل المدن التي طبقت التشريعات العمرانية في أواخر القرن التاسع عشر، لمعالجة مشاكل التكديس الحضري والأبنية العالية.

## أهداف البحث

يهدف البحث الى الوقوف على أوجه القصور والإيجابيات والسلبيات للقوانين والتشريعات المنظمة للعمارة بمصر (بالتركيز على قانون البناء الموحد رقم ١١٩ ولائحته التنفيذية) وتحديداً فيما يخص المناطق الغير مخططة، وذلك لتفعيل الدور التشريعي وتممينه بما يخدم المجتمع وسد متطلبات النمو والتطور الذي يواكب العصر أو تعديل القوانين والتشريعات بما يواكب ذلك التطور.

## هيكل البحث

يتكون البحث من ست نقاط رئيسية، الأولى تتعلق بالمفاهيم العامة والأساسية المرتبطة بموضوع البحث في الأدبيات المتخصصة، والثانية تتعلق بالتحقق النظري من الهدف الأساسي للبحث، فتمثل النقطة الثالثة إستعراض أنظمة القوانين الخاصة بالمناطق (غير المخططة) في الدول الغربية، وتمثل النقطة الرابعة عرض تسلسل القوانين والتشريعات المنظمة لل عمران بمصر خلال الفترة من ١٩٤٠ وحتى الآن في ضوء قانون البناء الموحد رقم ١١٩، للوصول إلي أفضل النتائج من خلال تحليل أوجه القصور بكل قانون، وبالتركيز على إيجابيات وسلبيات قانون البناء الموحد، أما النقطة الخامسة تتمثل في الملخص، أما السادسة والأخيرة فتتعلق باستخلاص النتائج العامة والتوصيات.

## مشكلة البحث

تكمن وتمثل المشكلة الأساسية للبحث في مصر بظهور العديد من القوانين والتشريعات التي تهدف لتنظيم العمران والحد من ظهور المناطق العشوائية إلا أنه نتيجة لضعف وقصور الأجهزة التنفيذية لتطبيق هذه القوانين كان له الأثر الكبير في توسع وانتشار العشوائيات في معظم المدن المصرية.

## محدود البحث

تتمثل الحدود المكانية للبحث في المناطق العشوائية بمصر. أما الحدود الموضوعية فتتمثل في عرض وتحليل القوانين والتشريعات التي تهدف لتنظيم العمران والحد من ظهور المناطق العشوائية خلال الفترة من (١٩٤٠ - ٢٠١٨). أما الحدود الزمنية للبحث فتتمثل في الفترة التاريخية الحالية.

## منهج البحث

يتبنى البحث اطار تحليلا يعتمد على استخدام منهجين أساسيين، المنهج الأول وهو المنهج الإستقرائي الوصفي (Descriptive Approach) ويستخدم في جمع البيانات ذات الصلة من الأدبيات والدراسات المتخصصة، كما يستخدم في الاثبات النظرى لصحة فرضية

البحث، أما المنهج الثانى فهو التحليلى (Analytical) ويستخدم فى صياغة وتدقيق وعرض تسلسل تلك القوانين المنظمة للعمارة خلال الفترة من (١٩٧٧ - ٢٠١٧)، للوصول إلى السياسة التشريعية التي انتهجتها كل مرحلة وتحليلها للوصول إلى أفضل النتائج من خلال تحليل أوجه القصور بكل قانون.

**تشريعات العمران:** تشريعات العمران هي مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة المختصة (وهي السلطة التشريعية) التي تحكم وتضبط عملية التخطيط العمراني بكافة مستوياته القومية والإقليمية والمحلية، وجميع مدخلاته الأساسية والفرعية، وتحدد شكل العلاقات بين الأطراف المرتبطة بالتخطيط العمراني، وتحدد الإجراءات والمتطلبات التنظيمية والإدارية اللازمة لتحقيق أغراض التخطيط العمراني. [1]

التشريعات والقوانين المنظمة للعمارة هي الإطار اللازم لنمو العمران حيث توجه النمو وتتحكم في حركته، ويؤكد ذلك ابن خلدون في مقدمته بقوله "العمران البشري لا بد له من سياسة ينظم بها أمره" وهذه السياسة تشكلها مجموعة من القوانين واللوائح التي تحمل في طياتها الكثير من القيم والمعايير التخطيطية التي من شأنها تنظيم نمو العمران في المدن. **المعنى القانوني للتشريعات العمرانية:** [5] تعد التشريعات العمرانية من الناحية القانونية: هي مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة التشريعية وتتضمن التشريعات العمرانية من الناحية القانونية المحاور الرئيسية التالية:

- تبني السياسات والخطط والبرامج التخطيطية الاستراتيجية ، التي تضعها السلطة السياسية كمنطلق وموجه أساسي لعملية التخطيط العمراني على المستوى القومي.
- تحديد الجهات أو السلطات المختصة والمسؤولة عن عملية التخطيط العمراني.
- وضع مجموعة القواعد القانونية الموضوعية، والتي تعد تقنيا لمجمل المعايير والضوابط التخطيطية والأنظمة العمرانية العلمية والمنهجية، الواجب الالتزام بها.
- تحدد طبيعة العلاقات والأدوار بين كافة الأطراف المرتبطة بعملية التخطيط العمراني.
- رسم الطريق أمام المواطنين لإتمام طلباتهم التخطيطية وكيفية متابعتها بما يحقق أغراضهم وأهدافهم بكل وضوح وشفافية ويسر.

- القواعد القانونية التي تحكم عمليات استملاك الأراضي، أو ما يسمى لدى البعض وضع اليد من قبل السلطة العامة، أو نزع الملكية للمنفعة أو المصلحة العامة، وتحقيق أهداف وأغراض التخطيط العمراني والمشاريع التنموية، وطرق التعويض عنها.
  - القواعد المنظمة لأعمال الرقابة التخطيطية وإجراءاتها.
  - مجموعة النصوص المتعلقة بالمخالفات التخطيطية، والعقوبات المترتبة على تلك المخالفات.
- المفهوم التخطيطي للتشريعات العمرانية:** [3] يختلف مفهوم التشريعات العمرانية من الناحية التخطيطية عن المعنى القانوني لهذه التشريعات، على الرغم من أنها توضع من أجل تحقيق نفس الأغراض، وذلك وفقا لما يلي:
- هي مجموعة الأسس والقواعد الواجب مراعاتها عند وضع خطط وبرامج التخطيط العمراني والتي تشمل كافة الأبعاد التخطيطية (العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية .. الخ).
  - هي مجموعة الضوابط والمعايير التخطيطية والأنظمة العمرانية التخطيطية والبنائية الواجب الالتزام بها، لتنفيذ مشاريع التخطيط العمراني، على كافة مستوياته ومخططاته الإستراتيجية العامة والتفصيلية.
  - هي مجموعة القواعد التخطيطية العلمية التي يرجع إليها المخططون عند تنفيذ الدراسات والمخططات العمرانية الشاملة والتفصيلية، التي يتم بموجبها توفير شبكات الطرق والمرافق والخدمات العامة، ومراعاة الاعتبارات السكانية والبيئية، والسلامة العامة، وضمان إقامة المباني فيها وفق الاشتراطات والمعايير التي تكفل وجود بيئة حضرية مستديمة، تراعى فيها الخدمات الصحية والجمالية العامة.

## قوانين التخطيط العمراني لبعض الدول الغربية:

القوانين والأنظمة العمرانية في المملكة المتحدة: وضعت المملكة المتحدة نظام تخطيط المدن والقرى لتخطيط استعمال الأراضي كنظام لتحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية والمحافظة على البيئة، وكانت السلطات المحلية هي المسؤولة عن تخطيط المدن والريف، في كل من إيرلندا الشمالية واسكتلندا ومقاطعة ويلز.

وتعود جذور الأنظمة التخطيطية في المملكة المتحدة إلى فترة الحرب العالمية الثانية، حيث كان هناك عدد من اللجان تنظر في مشاكل وموضوعات التخطيط الحضري والتحكم في التنمية وهي:

- لجنة بارلو Barlow لتوزيع سكن العمال ١٩٤٠.
  - لجنة (SCOTT) سكوت لاستعمالات الأراضي في المناطق الريفية.
  - لجنة Uthwatt لتحسين وتعويض الأراضي ١٩٤٢.
- وبعد الحرب ازدادت المخاوف الناتجة عن الزحف العمراني والتلوث البيئي، فبدأ المفكرين بالتخطيط الحضري امثال ابنزار هوارد وغيره، بإعداد بعض الخطط والتقارير، فوضع باتريك ابركرومي خطة لإعادة إعمار لندن طمح من خلالها توسيع نطاق المدينة، إضافة إلى نقل ١,٥ مليون شخص من لندن إلى مدن جديدة ، وأدت جهود أولئك المفكرين عموماً إلى ظهور:
- تقرير REITH حول المدن الجديدة.
  - قانون المدن الجديدة لعام ١٩٤٦.
  - قانون أو نظم تخطيط المدن والأرياف لعام ١٩٤٧ (ويكيبيديا الموسوعة الحرة).

• **نظام تخطيط المدن والقرى لعام ١٩٤٧: Town and Country Planning Act**  
[5] وضع عدد من الأنظمة والتشريعات الجزئية التي تتعرض للتخطيط العمراني في المملكة المتحدة، مثل:

- نظام الخدمات العامة للمستوطنات البشرية (Land Settlement (Facilities) Act 1919
- التنظيم العام لسلطات التخطيط ومستوياته والمخططات اللازمة للتنمية عام ١٩٣٢ إلا أن نظام تخطيط المدن والقرى لعام ١٩٤٧ يعتبر أول نظام شامل للتخطيط العمراني في

المملكة المتحدة والمناطق التابعة لها، الذي تم بموجبه وضع المعايير التي تحدد نوعية التنمية التي تتطلب إذن أو تصريح تخطيطي من قبل سلطات التخطيط المحلية (وهي المجلس البلدي) حيث تضمن النظام أصلاً، تعريف التنمية ومتطلباتها التخطيطية، وبالتالي ما إذا كانت تلك التنمية بحاجة إلى تصريح تخطيطي أم لا.

- كما شمل النظام التحكم بتنمية كافة المباني، وأية تغييرات في المواد المستعملة فيها.

• **نظام تخطيط المدن والقرى لعام ١٩٩٠ وما بعدها:** مع التطور الحضري والتنموي الذي شيدته المملكة المتحدة في الفترة التالية للحرب العالمية الثانية تعاقبت التعديلات على نظام تخطيط المدن والقرى لعام ١٩٤٧ وكان أهمها نظام عام ١٩٩٠ الذي تم بموجبه تحديد سلطات التخطيط، وخطط التنمية، ومستوياتها المحلية وعلى مستوى المخطط الهيكلي وتصنيف استعمالات المناطق والأراضي، واشتمل على فصل خاص بموضوع استملاك الأراضي لأغراض التنمية، وتحديد الأضرار التي قد تتجم عن عمليات التنمية وأحكام التعويض عنها، والكثير من القضايا التخطيطية الرئيسية والفرعية، وقد جرى تعديل نظام ١٩٩٠ بعد ذلك بعدد من الأنظمة اللاحقة عليه منذ عام ١٩٩٥ وحتى عام ٢٠٠٨، وكانت التشريعات الأخيرة، تهتم بوضع آليات التحكم الفعال بتخطيط المدن والأرياف، وتولي اهتماما خاصا بالأبعاد البيئية لعمليات ومشاريع التنمية الحضرية، وتمنح تسهيلات خاصة للمشروعات التنموية التي تحرص على المحافظة على مصادر الطاقة وتعتمد نظم الطاقة البديلة والمتجددة، وذلك بمنحها تسهيلات خاصة فيما يتعلق بالتصاريح التخطيطية اللازمة لتنفيذها.

#### قوانين التخطيط العمراني في الولايات المتحدة الأمريكية [13]:

- كان صدور أول قانون لتنظيم المباني في الولايات المتحدة الأمريكية في مدينة نيويورك عام ١٨٦٧ إلا أن تنفيذه كان ضعيفا، وتعتبر البداية الحقيقية للتشريعات العمرانية في الولايات المتحدة الأمريكية، منذ بداية القرن العشرين، حيث تم وضع القوانين العمرانية من أجل تنظيم مواقع الأنشطة التجارية والصناعية، كما أعتمدت مدينة نيويورك أول قانون شامل عام ١٩١٦، بشأن العمران يتحكم بتقسيم المناطق وتصنيف استعمالاتها، بعد ما

- كانت اللوائح الأولية التي وضعت في وقت مبكر تتعلق بحماية الملكية، والحفاظ على الخصائص الرئيسية المتمثلة في الإضاءة والتهوية فقط.
- وكانت القرارات القضائية المتعلقة بالقضايا ذات الاعتبارات التخطيطية وفق النظام الأمريكي، تتحول من اجتهادات قضائية، إلى رمز مهم ومن ثم إلى مبادئ علمية وتطبيقية، وأخذت تظهر المصطلحات القانونية التخطيطية *The Zoning of America*، كما ارتبط تطور قوانين تقسيم واستعمالات الأراضي بالقضايا ذات الصبغة التخطيطية ذات النظرة المستقبلية، والتي جعلت المحاكم العليا، خاصة قضية قرية يوكلد بمنطقة كليف لاند بولاية أوهايو ضد شركة امبلر العقارية عام ١٩٢٦ التشريعات التخطيطية وقوانين استعمالات الأراضي تتطور لتصل إلى وضع ضوابط ومعايير المناطق التجميلية. [5]
- وبموجب التشريعات العمرانية الحديثة في نيويورك، صنف استعمالات الأراضي إلى ثلاثة أنواع: السكنية والتجارية والصناعية، وكل نوع من هذه الاستعمالات يحتوي على جوانب أكثر تحديدا وفقا لنوع التنمية مثل (نوعية المباني، وارتفاعاتها، ونسبة التغطية البنائية..)، واعتبرت بذلك التشريعات العمرانية إحدى الأدوات الهامة للحفاظ على الطابع العمراني للمدينة.
- ولكن في بعض الولايات الأخرى مثل ولاية شيكاغو، اعتبرت قوانين التخطيط العمراني من قوانين التمييز وتقييد حقوق الملكية، حتى أن المحكمة العليا في الولايات المتحدة، كانت قد أصدرت حكما ضد مثل هذه القوانين في عام التشريعات العمرانية (قوانين التمييز آنذاك).
- وعلى العموم فإن الدستور الأمريكي يعطي صلاحية التخطيط العمراني لحكومات الولايات وبالتالي يكون لكل ولاية صلاحية إصدار القوانين والتشريعات المتعلقة بالتخطيط العمراني ضمن ولايتها، بينما يكون للحكومة الاتحادية الصلاحية بالنسبة للقضايا المرتبطة بموضوع التخطيط على المستوى القومي ومن بينها تخطيط شبكة الطرق العابرة والواصلة بين الولايات مثلا، ومن قوانين التخطيط العمراني الشاملة والتي تتضمن تنظيم مجمل موضوعات وعناصر التخطيط العمراني، (قانون تخطيط وتقسيم الأراضي) في كاليفورنيا.
- (THE PLANNING AND ZONING LAW)

**القوانين المنظمة للعمارة بمصر (الفترة من ١٩٤٠ م حتى الآن):** وتعد مصر من أوائل الدول في العالم التي أصدرت القوانين التي تنظم العمارة بداية من عام ١٨٨٣م بإنشاء مجالس المديرية والتي تختص بصيانة الشوارع والميادين والمنتزهات والطرق والتنظيم والمياه والإنارة والأسواق وأعمال المرافق والإسكان ومساعدة الفقراء.

وكان من أهم القوانين التي صدرت لتنظيم العمارة في مصر قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وقد عدل عدة مرات ليصبح جزءاً من قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ هذا بالإضافة إلى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ والخاص بتنظيم المباني، والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لتنظيم المباني وتعديلاته، وكذلك العديد من القوانين المرتبطة بالبناء إلا أن هذه القوانين يشوبها القصور والتداخل بصورة ساعدت إلى حد كبير في ظهور وانتشار المناطق المتدهورة، بالإضافة إلى ظهور تشريعات لوقف تنفيذ الإزالة والأعمال المخالفة لقانون تقسيم الأراضي وقانون البناء وفيما يلي صورة مختصرة عن تلك القوانين وأوجه القصور بها، شكل (١).



المصدر: من إعداد الباحث

شكل (١): القوانين والتشريعات المنظمة للعمارة

قانون (٥٣ لسنة ١٩٦٦م): [6] نبذه من أحكام القانون ومهامه: صدر هذا القانون للمحافظة علي الأراضي الزراعية حيث أن ما يقرب من ٩٠% من المناطق العشوائية أقيم على أراضي ذات أصل زراعي، وينص القانون على حظر إقامة أية مبانٍ أو منشآت في الأراضي الزراعية أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي لإقامة مباني عليها ويعتبر في حكم الأراضي الزراعية جميع الأراضي البور القابلة للزراعة.

**وقد استثنى القانون كلاً من:**

- الأراضي الواقعة داخل كردونات المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١م مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء، وتستهلك الأراضي الزراعية الواقعة داخل الكردون خلال عشرين عاماً وتقدم مديريات الزراعة خطة بأولويات الاستهلاك.
- الأراضي الواقعة في نطاق الحيز العمراني للقرى والذي يصدر بتحديدته قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير (وهنا يشترط أن يكون قد أعد حيز عمراني للقرية وتم اعتماده).
- الأراضي التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة مثل المدارس والوحدات الصحية والمساجد ويصدر بها ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء في إقامة أية مبانٍ أو منشآت أو مشروعات ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.
- الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي والحيواني والتي يصدر بتحديدتها قرار من وزير الزراعة (كمزارع الدواجن، ومعالف تسمين المواشي، ومصانع الألبان).
- الأراضي الواقعة بزمام القرية والتي يقيم عليها المالك سكناً خاصاً به أو مبنى خاص يخدم أرضه وفي جميع الأحوال يجب ألا تقل المساحة المملوكة عن ٤,٥ فدان ويسمح في هذه الحالة بالبناء على ما يساوي قيراطين (٣٥٠ م٢).

**أوجه القصور في القانون (٥٣ لسنة ١٩٦٦م):** على الرغم من وجود قانون حماية الأراضي إلا أن معظم التقسيمات العمرانية والمناطق العشوائية تنمو وتنتسج على أراضي زراعية حيث لم يقدم القانون بديل مناسب يبعد الملاك عن اللجوء لتقسيمها، كما أن العقوبات التي أوردها القانون في مواده أرقام ١٥٤، ١٥٥، ١٥٦ تتراوح بين الحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة، وغالباً ما تكون مع إيقاف التنفيذ حيث أوضحت المادة ١٦٥ أنه لا يجوز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة فقط وهذا يعني جواز وقف عقوبة الحبس، كما أن العقوبات المادية في حالة تقسيم الأراضي الزراعية للبناء لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد عن خمسين ألف جنيه، وإذا نظرنا إلى هذه العقوبة اليوم فإنها غير رادعة لوقف البناء علي الأراضي الزراعية حيث يصل سعر الفدان في بعض المناطق الزراعية التي حولت إلى مبانٍ إلى ما يزيد عن المليون جنيه، كما أن العقوبة لم تحدد تبعاً لمساحة الأرض المقسمة أي أن عقوبة البناء على مساحة ٢١٠٠ من الأرض الزراعية هي نفسها العقوبة التي تصدر لمن قاموا بالبناء على عدة أفدنة من الأرض الزراعية، كما أوضحت المادة ١٥٦ من هذا القانون وقف الإجراءات والدعاوي المرفوعة على من أقاموا ببناء على الأراضي الزراعية في القرى قبل تحديد الحيز العمراني لها بالمخالفة لحكم المادة الثانية من قانون التخطيط العمراني إذا كانت المباني داخل الحيز العمراني للقرية، وهناك العديد من المناطق العشوائية بالقرى التي تقع متاخمة للمدن وبذلك أوقفت أية إجراءات كانت تتخذ لوقف البناء العشوائي.

**قانون (١٠٦ لسنة ١٩٧٦م) وتعديلاته:** [7] نبذه من أحكام القانون ومهامه: يحدد القانون وتعديلاته الاشتراطات العامة الواجب توافرها عند تنفيذ المباني، فعلى سبيل المثال تنص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أنه لا يجوز إنشاء مبانٍ أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

كما تنص الفقرة الأولى من المادة ٢٢ بعد التعديل على أنه مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة

الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية، وعلى الرغم من هذه النصوص وكذلك نص المادة الأولى من أمر الحاكم العسكري الصادر عام ١٩٩٦ م على حظر إقامة أية مبانٍ أو منشآت على الأرض الزراعية أو اتخاذ أي إجراءات بشأن تقسيمها لهذه الأغراض، والنص في مادته الثانية على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات كل من يخالف أي حكم من أحكام المادة السابقة.

**وبناءً على ما سبق نتج الآتي:** علي الرغم من كل ذلك فقد يعتمد أصحاب الشأن إلى إقامة مبانٍ أو منشآت على الأرض دون الحصول على تراخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وذلك لأسباب قد يكون أهمها أن الشارع أو المنطقة الواقع بها الأرض غير جائز الترخيص بالبناء عليها، وتتم الأعمال خلسة وفي غفلة من الأجهزة الرقابية، أو بالتساهل من جانب هذه الأجهزة إما عن عمد وإما عن إهمال، ويقدم أصحاب الشأن على البناء أملين في أحد أمرين: ١- أن يصدر تشريع فيما بعد يقنن أوضاعهم مثلما فعل المشرع عندما أصدر القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ م في شأن الأعمال والأبنية التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي.

٢- إيجاد كتلة سكنية أو تجمع بشري مستقر يشكل أمرًا واقعًا بحيث لا يجوز لأجهزة الدولة تدميره أو القضاء عليه؛ إذ سيكون ذلك إخلالاً منها بمسئوليتها نحو الحفاظ على أمن وسلامة المواطنين ولا تجد الأجهزة في النهاية بديلاً عن التعامل مع هذه الكتل السكنية وذلك التجمع البشري، على أنها صارت كياناً قائماً يصعب إزالته وأنه لا مفر من الاعتراف به ومد يد العون والرعاية له إن توافرت الإمكانيات لذلك أو تركه في عشوائيته ينمو ويتزايد.

وقد اعترفت الدولة بتلك المباني فقد أصدر مجلس الوزراء في ١١/٦/١٩٩٧م قرارًا بحظر إزالة جميع مخالفات المباني التي تم انشاؤها قبل صدور أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦م، وقد استند إلى العديد من القرارات المتعلقة بهذا الشأن، فقد صدر الكتاب الدوري لمحافظ الجيزة مستنداً إلى ذلك بقراره رقم ١ لسنة

١٩٩٧م بشأن القواعد التي يتعين أتباعها بصدد تنفيذ أحكام قرار مجلس الوزراء المشار إليه ومنها التجاوز عن إزالة المباني المخالفة للبناء.

كما صدر قرار محافظ الجيزة رقم ١٣٧٥ لسنة ١٩٩٨م وينص في مادة الأولى على أنه على الجهات المعنية الموافقة على طلبات المواطنين المتعلقة بتوصيل الكهرباء داخل المناطق العشوائية والمساكن الأخرى.

كما صدر قرار محافظ الجيزة رقم ٣٥٩٤ لسنة ١٩٩٨، والمعدل بالقرار رقم ٢٦١ لسنة ١٩٩٩م بشأن توصيل المرافق إلى كافة العقارات التي تم أنشاؤها قبل صدور أمر نائب الحاكم العسكري.

ويرخص بتوصيل المرافق إلى كافة العقارات المخالفة التي تم أنشاؤها قبل صدور أمر نائب الحاكم العسكري رقم ٧ لسنة ١٩٩٦م الصادر بتاريخ ٣١/١٠/١٩٩٦م بعد التحقق من صلاحيتها الإنشائية وعدم تهديدها لأرواح المواطنين وذلك بمعرفة الإدارات الهندسية بالوحدات المحلية الكائن في نطاقها تلك العقارات.

بالنسبة للمباني المخالفة للأمر العسكري المشار إليها وهي التي أنشئت بعد صدور أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري رقم ٧ لسنة ١٩٩٦م فإن إثبات تاريخ حدوث المخالفة (إقامة المبنى) يعد من الصعوبة بمكان في المناطق العشوائية حيث لا أسماء رسمية لمعظم شوارعها ولا أرقام رسمية لمعظم مبانيها وبذلك يختلط الأمر على المسؤولين، ولا يجدون سند لرفض طلبات من يدعون أنهم أقاموا مبانيهم قبل صدور الأمر السالف الذكر ويضطر المسؤولين إلى الموافقة على مد هذه المباني بالمرافق.

**أوجه القصور في القانون: (١٠٦ لسنة ١٩٧٦م) وتعديلاته:** ينطوي القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على العديد من الإجراءات الشكلية التي يستغلها المخالفون في الإسراع بإتمام المباني المخالفة وشغلها بالسكن دون خشية نظراً لضعف العقوبات الواردة بالقانون حيث يُلاحظ الآتي:

١- ضعف العقوبات التي سنها القانون: حيث وردت جميعها في دائرة الجرح المعاقب عليها بالحبس أو الغرامة أو كليهما (غالباً ما يكون الحبس مع وقف التنفيذ، والغرامة لا تتناسب

مع قيمة العائد المتوقع من المباني التي تمت)، ولم تصل العقوبة إلى درجة الجناية إلا في الحالات التي ترتكب بطريقة متعمدة أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية عند التصميم أو التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء.

٢- طول الإجراءات التي سنها القانون: تنقسم الإجراءات التي سنها القانون في التعامل مع المخالفين إلى نوعين:

- إجراءات إدارية: حيث ينص القانون على وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويوجب أن يصدر بالوقف قرار مسبب، كما أوجب إعلان قرار الوقف لذوي الشأن بالطريق الإداري فإذا تعذر الإعلان شخصياً فيتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة ويخطر المخالف بذلك الإيداع بكتاب موصي به بعلم الوصول، وهذا الإجراءات المطولة لإعلان قرار الوقف يصعب استيفائها عملياً بالشكل الذي نص عليه القانون مما يؤدي إلى إفلات المخالف لعقوبة الحبس الجوبي التي فرضها القانون، على أن يستأنف أعمال وقفها إدارياً لأي قصور في إجراءات الإعلان، كما أن الفترة التي تستغرقها هذه الإجراءات بالطول الذي يسمح للمخالف بالانتهاء من الأعمال المخالفة وتصبح أمراً واقعاً خاصة لو أقام بالمبنى سكان.

- الإجراءات الجنائية: تقوم الإدارة الهندسية بالوحدة المحلية بتحرير محضر المخالفة؛ تمهيداً لتوقيع العقوبة الجنائية على المخالف وقد نص القانون علي أن تقضي المحكمة بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوب عنه وقد أدى ذلك الازدواج إلى مشكلات عملية في حالة تصدي المحكمة الجنائية في حكمها لموضوع المخالفة الذي يكون قد صدر قرار بشأنها من المحافظ.

قانون (١٣٥ لسنة ١٩٨١م): [8] نبذه من أحكام القانون ومهامه: صدر قانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١م في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠، وقد حدد هذا القانون أنه لا يجوز خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون إصدار قرارات أو أحكام بالإزالة أو تصحيح أو هدم الأعمال التي تمت بالمخالفة لقانون تقسيم الأراضي، كذلك لا يجوز الحكم بالغرامة على مخالفة أحكام

القوانين ٤٥ لسنة ١٩٦٢م، ٥٤ لسنة ١٩٦٤م، ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ م وذلك للأعمال التي تمت خلال الفترة من ٦ يوليو ١٩٦٦م وحتى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون (٢٧ يوليو ١٩٨١م). أكد القانون على أن تقوم كل محافظة بالاتفاق مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإعادة تخطيط المناطق المخالفة لرفع مستواها مع إعداد مساكن جديدة لقاطني المباني التي ستزال من هذه المناطق، وبعد انتهاء المهلة المقررة لا يجوز إزالة أية مبانٍ تتعارض مع التخطيط الجديد إلا بعد إعداد المساكن الجديدة مع أتباع إجراءات نزع الملكية للمباني التي ستزال في التقسيمات التي أقيمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي فإن الشوارع والطرق والميادين والمنتزهات المحددة علي الطبيعة تلحق بالمنافع العامة دون مقابل، وقد أعطى القانون للسلطة المحلية تزويد مناطق التقسيم السابق ذكرها بالمرافق العامة على أن تحصل تكلفتها من الملاك بالطريق الإداري على أساس توزيع التكاليف بنسب مسطحات القطع.

**أوجه القصور في القانون: (١٣٥ لسنة ١٩٨١م):** قنن القانون وضع العديد من المباني العشوائية التي أقيمت بصورة غير رسمية قبل صدور هذا القانون، كما شجع صدور هذا القانون العديد من السكان على التوسع في البناء العشوائي على أمل صدور قانون آخر لاحق لتقنين المباني العشوائية الذي تم بعد صدور هذا القانون.

المبدأ: ضرورة صدور قرار باعتماد أوضاع التقاسيم المخالفة وفقا للشروط التي استحدثها المشرع بالقانون ٣ لسنة ١٩٨٢م ولائحته التنفيذية، حيث إن المادة (٣) من القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام تقسيم الأراضي المعدة للبناء تنص على أنه " يلحق بالمنافع العامة دون مقابل الشوارع والطرق والميادين والمنتزهات التي تحددت على الطبيعة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء في الفقرة المبينة بالمادة الأولى. [17]

**قانون (٣ لسنة ١٩٨٢م):** [9] نبذه من أحكام القانون ومهامه: ويتكون هذا القانون من أربعة أبواب رئيسية ويحتوي على ٤١ مادة، ويعتبر أول قانون وضع في مصر لرسم السياسة العامة وإعداد خطط التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية وملخصه كالاتي:

**الباب الأول:** في شأن تخطيط القرى والمدن ويتكون من ست مواد وتتلخص في الآتي: إعداد المخطط العام للمدن والقرى ويجب أن يكون عامًا وشاملاً ومحققًا للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل، وأن يكون قائمًا على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وأن يراعى فيه وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة كما يراعى فيه وضع المدينة أو القرية بالنسبة للمحافظة والإقليم الواقعة به أو الأقاليم المحيطة وما تقضي به المخططات الإقليمية المعتمدة وغير ذلك من الأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية.

**الباب الثاني:** في شأن التخطيط التفصيلي يحتوي على أربع مواد وتتلخص في الآتي: توضيح الشروط الواجب توافرها عند اعتماد تقسيم الأراضي بشرط وجود هذه الأراضي ضمن التوسعات العمرانية التي حددها المخطط العام، كما يقسم القانون الأحياء المراد تجديدها إلى قسمين (التي تعاني من التزاحم السكاني أو المتخلفة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات).

حدد القانون أن الجهة المنوط بها إعداد الدراسات اللازمة لأعمال التطوير هي الوحدات المحلية التي تقع في نطاقها هذه المناطق، إلا أن معظم الوحدات المحلية تفتقر إلى الخبرات التي تؤهلها لإتمام مثل هذه الدراسات، فضلاً عن قلة عدد العاملين المؤهلين بالوحدات المحلية لمواجهة التوسع الرهيب في العمران، كما أنه لا تتوافر للوحدات المحلية الإمكانيات المادية للإستعانة بالمختصين ذوي الخبرة فتترك تلك المناطق دون تطوير وتتفاقم مشكلاتها.

**الباب الثالث:** في شأن تقسيم الأراضي يحتوي على خمس عشرة مادة وتتلخص في الآتي: في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين كما يعتبر تقسيمًا إقامة أكثر من مبنى أو أحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المباني متصلة أو منفصلة، ولا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماده وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

تحديد اللائحة التنفيذية لهذا القانون والمعدلات التخطيطية والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها في تقسيم الأراضي (نسبة المساحة اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة، عروض الشوارع بالتقسيم، الاشتراطات الأخرى المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المباني وكثافتها السكانية والبنائية).

**الباب الرابع:** في شأن منطقة وسط المدينة ويحتوي على خمس مواد وتتلخص في الآتي: يقصد بوسط المدينة في تطبيق أحكام هذا القانون المنطقة المركزية للأعمال والتجارة التي توجد بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية وكذا المباني الإدارية الرئيسية والصناعات الصغيرة وبعض المساكن، وتحدد الوحدة المحلية حدود هذه المنطقة في إطار التخطيط العام أو في غيابه.

**أوجه القصور في القانون: (٣ لسنة ١٩٨٢م):**

**قصور الأجهزة الفنية:** يمكن إرجاع التناقض بين القوانين والتشريعات المنظمة لل عمران وبين الواقع الفعلي لتطبيق هذه القوانين إلى أن القانون يعتمد على إمكانية وسلطة الإلزام وكذلك على صلاحية الأجهزة القائمة عليه وهذا لا يتم لعدة أسباب منها:

- اقتصار قدرة العاملين في الإدارات المحلية على تنفيذ المخططات التي تعد لهم والتي لم يشتركوا في إعدادها.
  - عدم قدرة الأجهزة والإدارات المختصة على إعداد تخطيط يوائم النواحي الفنية مع الإمكانيات الفعلية للتنفيذ.
  - إختصار سلطة إعداد ومراجعة المخططات في جهة واحدة لكل مدن وقرى الجمهورية (الهيئة العامة للتخطيط العمراني وأقاليمها التخطيطية) وإن كان العاملين بهذه الأقاليم من ذوي الكفاءات الفنية العالية إلا أن عددهم قليل بما لا يتناسب وحجم العمل الضخم الموكل إليهم.
  - عدم وجود الإدارات القادرة على تنفيذ القانون كما وكيفا.
- قصور الأجهزة التنفيذية:** تدرجت الأجهزة الرقابية المشرفة على حركة العمران بالمدن والقرى المصرية بصورة أثرت سلباً على حركة العمران، فبنتبع هذه الأجهزة يُلاحظ الآتي:
- صدر قانون لتنظيم مجالس المديرية في عام ١٩٠٩م وكان يركز على نظام اللامركزية، وكان من وظيفة هذه المجالس تحسين المدينة وإدارة مرافقها وخدماتها المختلفة.

- بصدر قرار مجلس الوزراء في عام ١٩١٧م نشأت المجالس القروية في المدن الصغيرة وبعض القرى، وتقوم هذه المجالس بإدارة مرافق المدن وأشغال التنظيم وأعمال الطرق والبنية الأساسية والخدمات.
- أنشأت مجالس بلدية بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٤٤ والذي نوع المجالس إلى مجالس بلدية ومجالس قروية، تقوم المجالس البلدية بالإشراف على الجوانب العمرانية والخدمات الاجتماعية وتجميل المدن، أما المجالس القروية فتختص بالشئون الهندسية والعمرانية والاجتماعية والصناعية والأمن والمواصلات.
- بصدر قانون الحكم المحلي رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٠ ألغيت المجالس البلدية وقسمت الجمهورية إلى ثلاثة مستويات : محافظات، مدن، قرى ويمثل كل منها مجلس مستقل. وبذلك أصبح مجلس المدينة يتكون من مجموعة من الإدارات المختلفة، وأصبح العمران من ضمن اختصاصات الإدارة الهندسية إحدى الإدارات المختلفة بالمجلس بعد أن كان لها مجلس مستقل وتقوم هذه الإدارات بأعمال التخطيط والتصميم بقدرتها الفنية المحدودة دون الرجوع إلى المختصين والخبراء في هذا المجال، وهكذا ضاعت شئون العمران وسط المشكلات الكثيرة وضعفت سلطة هذه الإدارة مما أدى إلى انتشار المخالفات وظهور مناطق عشوائية تفتقر إلى التخطيط والتصميم والخدمات والبنية الأساسية، وبعض هذه المناطق ينمو أمام أعين القائمين على الإدارات الهندسية دون أن يكون لديهم القدرة على إيقافها.
- قانون (١٠ لسنة ١٩٩٠م): [10]** نبذه من أحكام القانون ومهامه: ويتكون هذا القانون من خمسة أبواب ويحتوي على تسع وعشرين مادة بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
- الباب الأول:** في شأن المنفعة العامة ويحتوي على أربع مواد وتتلخص في الآتي: في تقرير المنفعة العامة يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون ووضح المنفعة العامة في (الطرق والشوارع والميادين، مشروعات المياه والصرف الصحي والري والصرف والطاقة وإنشاء الكباري، النقل والمواصلات، وأغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة).
- ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية، مرفقا به مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه، ورسم بالتخطيط الإجمالي وللعقارات اللازمة له.

**الباب الثاني:** في شأن الفصل في المعارضات والطعون ويحتوي على ثلاث مواد وتتلخص في أن يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الإدارة المحلية، ويتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة، وعلى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض للمستحقين إخطار الملاك وذوي الشأن، والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصى به مصحوب بعلم الوصول.

**الباب الثالث:** في شأن حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض ويحتوي على ستة مواد وتتلخص في (حق الاعتراض على البيانات الواردة بكشوف الحصر، والحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة، يوقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة).

**الباب الرابع:** في شأن الاستيلاء المؤقت على العقارات ويحتوي على ستة مواد وتتلخص في (للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، بكتاب موصى به مصحوب بعلم الوصول، الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديراً نهائياً، مع تحديد مدة الاستيلاء المؤقت).

**الباب الخامس:** في شأن أحكام عامة ووقائية ويحتوي على ستة مواد وتتلخص ، وجب على اللجنة مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض، لقيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن. [١٤]

#### **أوجه القصور في القانون (١٠ لسنة ١٩٩٠م):**

- عدم توفير العلم الحقيقي والفعلي للملاك الحقيقيين للعقارات محل نزع الملكية بإجراءات نزع الملكية المتعلقة بعقاراتهم حفاظاً على حقوقهم.
- عدم إعطاء مستحق التعويض تعويضاً عادلاً، ويتم على سبيل المثال بإضافة نسبة من قيمة التقدير إلى مبلغ التعويض ليكون بمثابة تعويض معنوي.

- إيداع مبلغ التعويض في حساب بنكي يدر عائداً يستفيد به مستحق التعويض في حالة ما إذا تأخر صرف التعويض.
- عدم إعطاء المحافظ حق إصدار قرارات الاستيلاء المؤقت لبعض العقارات لحالات الضرورة.
- لا بد من إلغاء المادة ٢٠ بالقانون الحالي لتفادي التأخير في إجراءات صرف التعويضات تماشياً مع أحكام الدستور التي أوجبت دفع التعويض مقدماً مع الاحتفاظ بحق الجهة الإدارية في الحصول على مقابل التحسين إن وجد. [١٦]
- يجب أن تودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ صدور القرار، وذلك لطول المدة.
- لا بد على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإجراء الحصر الدقيق وعمل قائمة بالعقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات المقدرة.
- قانون (١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م):** نبذه من أحكام القانون ومهامه: وهو القانون الذي تم بموجبه توحيد قوانين التخطيط والبناء بمصر وتم تقسيمه إلى خمسة أبواب، الأول والثاني خاص بالتخطيط العمراني، والثالث لأعمال البناء والرابع والخامس الحفاظ على الآثار والمناطق الدينية والتراثية، واللائحة التنفيذية الجديدة الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.
- الباب الأول:** التخطيط العمراني الفصل الخامس مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة. [15]
- مادة (٦٤): تحدد مناطق إعادة التخطيط التي ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها في القانون والتي يقرها المجلس بناءً على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي ووفقاً للأسس والمعايير.
- مادة (٦٥): الإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة إعادة التخطيط. ويتبع ذلك من إعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الواردة بالمخطط

- الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي لمناطق إعادة التخطيط والتفاوض مع ملاك العقارات والأراضي .
- مادة (٦٦): خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط.
- مادة (٦٧): لجنة الحصر والتفاوض: يقوم المحافظ بتشكيل لجنة لحصر والتفاوض مع الملاك في منطقة إعادة التخطيط للمدينة أو القرية.
- مادة (٦٨): مهام لجنة الحصر والتفاوض بالمهام الآتية (حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك، والمستندات الملكية والشاغلين والتفاوض المبدئي معهم).
- مادة (٦٩): لجنة التقييم: من خلال مقيم أو أكثر أو لجنة (حسب الأحوال) للقيام بالأعمال (معاينة موقع المشروع ، وعمل خرائط التثمين، وتقدير إجمالي التعويض للملاك).
- مادة (٧٠): في حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية في التعامل وإقرارها من المجلس، يتم تكليف اللجنة بالتفاوض.
- مادة (٧١): وتختص بالأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس، وهي ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها في المواد السابقة. [11]
- إيجابيات قانون البناء الجديد: [12]**
- صدر القانون شاملا كل جوانب أعمال البناء، وصدر قبله بوقت قليل قانون ١٤٤، الخاص بهدم المباني غير الآيلة للسقوط، والحفاظ على الثروة العقارية، والذي يشمل جميع نواحي التخطيط العمراني والتنسيق الحضارى.
- أهم الجوانب التي عالجه القانون عدم قيام أى مبنى دون ترخيص، ولن يصدر الترخيص إلا بناءً على تخطيط علمي.

- تيسير إجراءات استخراج التراخيص ووضع مسؤولية ذلك على عاتق المهندس المختص بالإشراف على البناء، وجعل صدور كل الاشتراطات البنائية تتجمع في جهة بنائية واحدة، بحيث يكون «الحي» هو الجهة الوحيدة لإصدار شهادة صلاحية البناء.
- القانون أعطى المسؤولية للمهندس والمشرف والمقاول، فمهندس الحي مسؤوليته تنحصر فقط في التأكد من أن الاشتراطات مطبقة، فالمسؤولية الفنية تقع على عاتق المهندس، ودور الإدارة المحلية أصبح إشرافيا فقط وليس دورا فنيا كما كان من قبل، فضلا عن وضع حد أقصى للرسوم التي يدفعها طالب الترخيص، والتي تم تحديدها بألف جنيه فقط بزيادة ٣% سنويا، وهناك محافظون أصدروا قيمة أقل من هذا وذلك ادى الى تقليل الفساد.
- استحدث القانون احكاما تقضي بالسماح بالبناء علي العقارات المقامة بدون ترخيص في حالة سلامة الاساسات وان تصدر كل الموافقات من جهة واحدة بينما تصدر التراخيص خلال شهر من استيفاء الاوراق وانشاء اتحاد الشاغلين لكل مبني يزيد عدد شاغليه عن خمسة يكون له حق مطالبة اعضائه بسداد تكاليف الصيانة التي تقرها الجمعية العمومية.
- يضع مسؤولية الحفاظ علي الثروة العقارية علي اتحاد الشاغلين ويضع ضمانات لتنفيذ الأعمال طبقا للمواصفات القياسية والترخيص.
- وجود مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية بكل اقليم اقتصادى يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم، كما يتولى الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم.
- تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإدارى القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقا للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمال الاراضى المختلفة وبرامج وألويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية.
- إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية على مستوى المحافظة، وذلك وفقا للاحتياجات التي يحددها المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.
- مشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى.

- عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي.
- لا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أى من مشروع انتقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أجزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم.
- تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية:
  - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص.
  - الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية. والتعديت على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
  - الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات.
  - التعديت على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار.
  - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية.
  - ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

#### **سلبيات قانون البناء الجديد:**

- مهندسوا الأحياء والمدن بالإدارة الهندسية مازالوا يتعاملون مع القانون الجديد بنفس منطق القانون القديم، ويعطون لأنفسهم جميع الصلاحيات فى استخراج تراخيص البناء، وللأسف الشديد عندما يتقدم المكتب الاستشارى لاستخراج رخصة البناء بناءً على توكيل صاحب المبنى، لا يهتم مهندسو الأحياء سوى بالاشتراطات الشكلية للمبنى مثل سعة المناور والردود والارتفاعات فقط، ولم يستوعبوا أن المكتب الاستشارى أصبح المسئول الأول والأخير عن استخراج التراخيص وسلامة المبنى، وأن دور المحليات يقتصر فقط على مراجعة الأوراق والتأكد من صحتها. [3]

- اغفال اللائحة لمشروعات المنفعة العامة كبناء المقابر ومحطات المياه ومحطات الكهرباء وأماكن تدوير القمامة ومحطات البنزين والغاز والتي يستلزم نقلها خارج الكتلة السكنية لتفادي أي مخاطر. [12]
- اللائحة إهتمت في الأساس بالتخطيط العمراني والتنسيق الجمالي، وأغفلت المشاكل الحقيقية في العقارات والإسكان، خصوصاً العمارات القديمة والآيلة للسقوط، التي تزيد على ٣٠٠ ألف عقار آيل للسقوط على مستوى الجمهورية، مشيراً إلى أنه لا توجد آلية للتعامل مع هذا الملف الخطير الذي يهدد أرواح آلاف المواطنين، وإن القانون تضمن إنشاء صندوق لترميم المساكن القديمة، إلا أنه لم يصدر شيء في اللائحة التنفيذية بهذا الخصوص.
- ويتضح أن الإفراط في التعديل والإلغاء والإعفاء في القوانين واللوائح والتشريعات على فترات زمنية قصيرة يؤدي إلى إضعاف فاعلية القيود التنظيمية، موضح بالشكل رقم (٢) [3]
- ويتضح في الفترة بين ٢٠٠٧ - ٢٠١٧م بالرغم من جهود التطوير هناك تضارب وعدم وجود خطة شاملة لتطوير المناطق العشوائية. [12]
- غياب مبدأ الفصل بين السلطات العامة التشريعية والتنفيذية والقضائية: يعد من أهم تداعيات غياب قانون التخطيط العمراني والآثار المترتبة عليه، وقد تبين ذلك من متابعة وتحليل واقع عملية التخطيط العمراني يتبين غياب مبدأ الفصل بين السلطات العامة التشريعية والتنفيذية والقضائية، كأحد أهم المبادئ الدستورية والقانونية التي تحكم عمل السلطات العامة للدولة، وتحقق التوازن فيما بينه. [3].



المصدر: من إعداد الباحث

### شكل (٢): القوانين والتشريعات المنظمة للعمارة على فترات زمنية قصيرة أوجه القصور فى القانون (١١٩ لسنة ٢٠٠٨م):

- تم الحظر على الجهات الإدارية المختصة اعتماد شهادة صلاحية الموقع للبناء إذا لم يوجد مخطط تفصيلي معتمد للمكان المراد البناء عليه، وقد أدت التطبيقات العملية على هذا النحو إلى مزيد من التخبط والارتجال.
- ظهر القصور القانوني، حيث ألزم الجهات الإدارية المختصة بإعداد المخطط العمراني العام كل خمس سنوات، وفي حالة عدم وجوده فقد أوجب عليها إعداد مخطط عمراني مؤقت في خلال شهرين من تاريخ صدور اللائحة الخاصة بهذا القانون، ولم تمتلك الجهات الإدارية المختصة بوضع هذه المخططات المؤقتة.
- خلو القانون من وجود نص لمجازاة ذلك الإخلال المنسوب لتلك الجهات، فضلاً عن خلوه أيضاً من الإشارة لإجراء بديل.

**المُلخَص:** تناول هذا البحث القوانين والتشريعات المنظمة للعمارة من حيث تعريف تشريعات العمارة، وشكل العلاقة بين الأطراف المرتبطة بالتخطيط، وأول القوانين التي تنظم العمارة بداية من عام (١٨٨٣ م) بإنشاء مجالس المدريات والتي تختص بصيانة الشوارع والميادين والمنتزهات، كما كان من أهم القوانين قانون تقسيم الأراضي رقم (٥٢ لسنة ١٩٤٠م) وعدل ليصبح جزءاً من قانون التخطيط العمراني رقم (٣ لسنة ١٩٨٢م)، بالإضافة إلى القانون رقم (٥١ لسنة ١٩٤٠م) الخاص بتنظيم المباني، والقانون رقم (٥٣ لسنة ١٩٦٦م) الخاص بحظر تجريف الأرض الزراعية وحظر إقامة المباني عليها، والقانون (١٠٦ لسنة ١٩٧٦م) وتعديلاته والخاص بالاشتراطات الواجب توافرها عند تنفيذ المباني، ثم قانون (١٣٥ لسنة ١٩٨١م) بشأن الأعمال المخالفة لقانون تقسيم الأراضي وقانون رقم (٣ لسنة ١٩٨٢م) وهو أول قانون وضع لرسم السياسة العامة وإعداد خطط التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية والخاص بالمخططات العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية والاشتراطات التي يجب توافرها عند تقسيم الأرض وتحديد الجهة المنوط بها إعداد الدراسات اللازمة لأعمال التطوير.

ثم تناول بعد ذلك قانون البناء الموحد رقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م) والذي يحدد مناطق إعادة التخطيط كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي، والإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة إعادة التخطيط وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام، وإعادة التخطيط ومهام لجان الحصر والتفاوض، ولجان التقييم، ثم تناول البحث العقوبات التي سنها القانون للمباني المخالفة لأحكام القانون والتعدي على الأراضي الزراعية وقصور الأجهزة التنفيذية والرقابية المشرفة على حركة العمارة.



## النتائج

- قد تم استعراض القوانين والتشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني مع إلقاء الضوء على قانون البناء الموحد (الجزء الخاص بالمناطق غير المخططة) مع أستعراض انظمة القوانين الخاصة بتلك المناطق فى الدول الغربية ومن ثم يمكن الخروج بالنتائج الآتية:
- من خلال إستعراض قوانين التخطيط العمرانى بالدول الغربية وعرض قوانين التخطيط بمصر يمكن الخروج بعدة ملاحظات وهى:
- ١) وجود قصور بالتشريعات العمرانية.
  - ٢) تشترك معظم التشريعات العمرانية ان لم تكن كلها في مجموعة من العوامل أدت الى الحد من فاعليتها وكفائتها (قصورها) في تأدية الدور المنوط بها.
  - ٣) تعدد القوانين التنظيمية يؤدي الى عدم تحقيق الاهداف المنشودة من توجيهها وعلاج فوضى البناء.
  - ٤) الإفراط في التعديل والإلغاء والإعفاء في القوانين واللوائح والتشريعات على فترات زمنية قصيرة يؤدي الى أضعاف فاعلية القيود التنظيمية.
  - ٥) تعرض القانون الواحد لأكثر من موضوع وذلك قد يسبب مشكلة لدى مستخدمي التشريعات إذ لا يوحى إسم التشريع بمضمونه في أغلب القوانين.
  - ٦) اقتباس تشريعات التخطيط والبناء من نماذج لادارة النمو العمراني في الدول الغربية لاتلائم مع الظروف السائدة ولا مع البيئة العربية وعدم الاعتماد الكلي على الكفاءات المتواجدة بالدولة.
  - ٧) استخدام عبارة (يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون) في عديد من التشريعات دون تحديد لهذة الاحكام سبب صعوبة في معرفة مدى سريان أو الغاء التشريعات السابقة.
  - ٨) تداخل بعض المواد بالقوانين مع عدد من القوانين الاخرى في موادها.
- ومن أهم الآثار الناجمة عن غياب قانون التخطيط العمراني ما يلي:
- ١) غياب قانون للإجراءات التخطيطية: بتنفيذ مهام إدارة التخطيط المرتبطة بإجراءات تنفيذ كل عملية تخطيطية من الناحية الزمنية والمستندات المطلوبة.

٢) ضعف فاعلية التشريعات والقوانين القائمة: فالتخطيط العمراني لا يعتبر أداة تغيير للأفضل وتحسين واصلاح إلا إذا استند إلى تشريعات وقوانين ملزمة وحاسمة تضعه موضع التنفيذ، ولا تكون لهذه التشريعات فاعلية وتأثير .

٣) ضعف المرجعية القانونية لمهام الرقابة التخطيطية: نتيجة افتقار منظومة التشريعات التخطيطية القائمة للنصوص القانونية التي تشكل الاطار القانوني الذي ينظم ويضبط عمل جهاز الرقابة التخطيطية لدى جهات التخطيط العمراني المختصة التي تمتلك ضمن كوادرها مثل هذا الجهاز، ويعتبر هذا الأمر أيضا من أسباب ضعف فاعلية التشريعات التخطيطية القائمة لأن هذه الرقابة لا تستند على تشريع حاسم في ممارستها لمهامه في الرقابة وضبط المخالفات.

٤) يتبين غياب مبدأ الفصل بين السلطات العامة التشريعية والتنفيذية والقضائية، كأحد أهم المبادئ الدستورية والقانونية التي تحكم عمل السلطات العامة في الدولة، وتحقق التوازن فيما بينها، حيث تمارس الجهات المختصة بالتخطيط العمراني، كافة السلطات العامة التشريعية والتنفيذية والقضائية مجتمعة بطرف واحد، ويغيب عن عملها الالتزام بمبدأ الفصل بين السلطات، ومن هذه الممارسات على سبيل المثال:

- عدم التقيد والالتزام التام، بما تصدره تلك الجهات من أنظمة ومعايير فنية، فهي السلطة المشرعة وهي السلطة المنفذة، وبالتالي تستطيع تغييب النص في أي وقت لا تريد ان تلتزم نفسها فيه.
- غياب الآلية الخاصة بمراجعة قراراتها والطعن فيها لغياب النصوص التشريعية اللازمة لذلك.

٥) ضعف التشريعات العمرانية على مستوى التخطيط الاستراتيجي العام: أصبحت مخططات بعض مشاريع التنمية تعتمد لدى الجهة المختصة، مثلما هي منفذة أي بعد تنفيذها وليس اعتمادها قبل التنفيذ، وبالتالي أصبحت عملية اعتماد مخططات بعض المشاريع تحصيل حاصل كما يقال، فأصبحت عموما المخططات ترجمة لما هو منفذ وليس كما هو مخطط

- وصارت لاحقة وتابعة لما هو منفذ وليست سابقة وموجهة لما سوف يعتمد، لما له من آثار سلبية كبيرة، وقد أدى ضعف التشريعات العمرانية من الناحية التخطيطية إلى:
- غياب الموجه الأساسي للتخطيط الاستراتيجي وخطط وبرامج التنمية الحضرية والالتزام بمبادئ التنمية المستدامة.
  - فقدان السيطرة على معدلات النمو العمراني المخطط لها واتساع رقعة المناطق ضمن المنطقة الحضرية وزيادة المعدلات السكانية، بما يتناقض مع خطط وبرامج التنمية وموجهات تنفيذ المخطط.
- ٦) كما أن هناك نتيجة طبيعية ألا وهي: عدم وجود مراجعة دورية للتشريعات القائمة واقتراح التعديلات والتشريعات اللازمة لتحقيق مواكبة الحركة الإدارية والتنظيمية، التي تتناسب مع سرعة التنمية الحضرية والعمرانية.
- ٧) عدم إمكانية تلافي النقص أو تصحيح الخطأ في الوقت المناسب، ويرجع ذلك إلى أسباب منها، النقص المعرفي لدى الكوادر التخطيطية بمفهوم القوانين والتشريعات العمرانية من الناحية القانونية البحتة، والافتقار إلى الكوادر المؤهلة لاقتراح وتطوير التشريعات العمرانية من الناحية النظرية، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى عدم التحكم ببرامج التخطيط والمخططات العمرانية على الواقع بالشكل السليم.
- ونستنتج مما سبق أن وجود قانون موحد للتخطيط العمراني يعتبر حاجة ملحة وضرورية، خاصة مع وجود العديد من الجهات التي تمارس سلطة التخطيط العمراني.

## التوصيات

- ١) العمل على إصدار قوانين أو تشريعات جديدة مستحدثة أو مكملة للتشريعات المتواجدة بما يخدم المجتمع وسد متطلباته.
- ٢) تهيئة كوادر مختصة وإشراك التخصصات القانونية والإدارية وتفعيل دور القوانين عند المؤسسات التي تعنى بتخطيط المدن وتوزيع أستهتمالات الارض ولما لها من دور مهم من القوانين والانظمة التي لولاها لما تدار المدن ولاتتواجد فيها تنظيم عمراني، ولأن التنظيم العمراني لأي مدينة يعكس حضارتها.

- ٣) تفعيل الدور التشريعي وتنميته بما يخدم المجتمع وسد متطلبات النمو والتطور الذي يواكب العصر والتسريع في تمكن التشريعات أو تعديل القوانين والتشريعات بما يواكب ذلك التطور.
- ٤) تفعيل دور القوانين عند مفردات المنهجية في المواد التي تدرس كلاً من الاختصاصات الهندسية المختصة بالتخطيط كالهندسة المعمارية والمدنية وتخطيط المدن والبيئة وغيرها والتخصصات القانونية والاجتماعية وبعض التخصصات الإنسانية كالإدارة والاقتصاد والجغرافية وغيرها والاهتمام بهذه المفردات وشموليتها وإبراز دورها في تنظيم المدن وتكريسها لخدمة المجتمع.
- ٥) إشراك المختصين والكفاءات العملية والعلمية مباشرة بالاعمال المحلية مع القوانين والخبراء في هذا المجال عند نص قانون، والاسراع بتشريعة لا كما يعمل به الآن يكتب ويصادق ويترك حيناً من الزمن.
- ٦) إبراز دور القوانين والتشريعات واعطائها أهمية بتطبيقها من قبل الدوائر المعنية بذلك وإشراك المجتمع ومنظمات المجتمع المدني بتوعيته بتطبيق تلك القوانين.
- ٧) الاستفادة من القوانين الدول الغربية وتسييرها بما يخدم البيئة المصرية.

## المراجع

- أحمد خالد علام(١٩٨٦م): التشريعات المنظمة للعمارة، مكتبة الأنجلو المصرية.
- أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه(٢٠٠٧ م): قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مكتبة الأنجلو المصرية الطبعة الثانية.
- جمال عز الدين أبو صالح(٢٠٠٤م): التشريعات والقوانين المنظمة للعمارة والبناء بين النظرية والتطبيق. رسالة ماجستير فى التخطيط العمرانى، بحث غير منشور، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- كاظم، جواد هاشم(١٩٨٠م): الأسس والمعايير التخطيطية للمدن الجديدة في العراق، على مستوى وحدة كبيرة سكنية. رسالة ماجستير مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط. الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ص ٨٠.

هديل موفق محمود(٢٠١٤م): القوانين والتشريعات العمرانية في إدارة الاراضي وتخطيط المدن. المجلة العراقية لهندسة العمارة، المجلد ٢٩ العددان (٣-٤)، بحث غير منشور.

الجريدة الرسمية، ١٩٦٦م: قانون الزراعة، العدد ٢٠٦، وسرى العمل به اعتبارا من ١١ مارس ١٩٦٧ م.

الجريدة الرسمية، ١٩٧٧، جمهورية مصر العربية، قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ٢٣٧، وسرى العمل به اعتبارا من ٢٥ مارس ١٩٧٨ م.

الجريدة الرسمية، ١٩٨١م، صدر برئاسة الجمهورية، قانون رقم (١٣٥ لسنة ١٩٨١م).

الجريدة الرسمية، ١٩٨٢م، صدر برئاسة الجمهورية، قانون رقم (٣ لسنة ١٩٨٢م).

الجريدة الرسمية، ١٩٩٠م، صدر برئاسة الجمهورية، قانون رقم (١٠ لسنة ١٩٩٠م).

الموسوعة الشاملة، ٢٠٠٨، قانون البناء الموحد، رقم ١١٩، طبعة ٢٠١٠ الجريدة الرسمية، العدد ١٩ مكرر (أ).

<http://lawegypt.blogspot.com.eg/2010/10/10-1990.html>

<http://lawegypt.blogspot.com.eg/2010/10/119-2008.html>

<https://www.youm7.com/story/2018/2/9/>

[https://www.facebook.com/permalink.php?id=562286460486906&story\\_fbid=565097690205783](https://www.facebook.com/permalink.php?id=562286460486906&story_fbid=565097690205783)

<http://kenanaonline.com/users/ibrahimkhalil/posts/521877>.

## LAWS AND REGULATIONS GOVERNING THE EGYPTIAN URBAN AREAS AND SHORTCOMINGS

[6]

**Riad, M. A.**

Architectural Engineering Department, Faculty of Engineering, Helwan  
University

### ABSTRACT

This study deals with the laws and legislations governing urbanization in terms of the definition of urbanization legislation, the relationship between the parties involved in planning, and the early laws that regulate urbanization beginning in 1883 with the establishment of administrative councils which are concerned with the maintenance of streets, squares and parks. (No. 52 of 1940) and amended to become part of the Urban Planning Law No. (3) of 1982, in addition to Law No. 51 of 1940 on the Regulation of Buildings and Law No. 53 of 1966 regarding the prohibition of the bulldozing of agricultural land and the Law (106 of 1976) and its amendments (Law No. 3 of 1982), which is the first law to establish the general policy and prepare the urban development plans at the level of the Republic and the general plans for the cities and villages, detailed plans and requirements. Which must be available when dividing the land and determine the body entrusted with the preparation of studies necessary for the development work, and then dealt with the unified construction law No. (119 of 2008), which defines areas of re-planning as areas subject to land use modification when preparing the general strategic plan for the city or village or outline, and procedures for the preparation and approval of the outline of the re-planning area and negotiation procedures with owners of real estate And the land within the area of modification of use, re-planning and the tasks of the committees of inventory and negotiation, and evaluation committees, and then dealt with the penalties imposed by the law for buildings that violate the provisions of the law and the infringement of agricultural land and the

lack of executive and supervisory bodies supervising Z movement of urbanization.

**Key words:** Laws and legislations governing urbanization, urban legislation, planning legislation, shortcomings in urban legislation.