

**مؤتمر الأزهر الدولي العاشر - كلية الهندسة -  
جامعة الأزهر**

**دور قانون البناء الموحد فى الحفاظ على التراث العمراني  
والطابع المعماري لإقليم القاهرة الكبرى .**

**أسم الباحثة**

**داليا محمود أحمد منصور**

مسجلة لدرجة الدكتوراه - كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية - جامعة عين شمس

جهة العمل: خبير هندسي بوزارة العدل - الإدارة العامة للخبراء -  
العباسية - القاهرة - جمهورية مصر العربية .  
العنوان: ٧٣ شارع الشيخ طه الديناري - الحي السابع - مدينة نصر

## الفهرس

- ٢ • مقدمة .
- ٤ • المشكلة البحثية .
- ٤ • هدف البحث .
- ٥ • ملخص البحث .
- ١ - أهم التعديلات المدخلة على بعض مواد قانون البناء فيما يتعلق بالحفاظ على الطابع المعماري والعمراني وتأثيراتها .
- ٥
- ١ - ١ تنظيم أعمال التنسيق الحضاري ونزع ملكية المباني ذات القيمة وتعويض ملاكها .
- ٥
- ٧ - ١ تنظيم أعمال صيانة وترميم العقارات .
- ٩ - ٢ دراسة نقدية لتأثيرات القوانين الملغاة ومعالجتها فى قانون البناء الموحد .
- ٩ - ٢ ١ إلغاء القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء فيما عدا المادة ١٣ .
- ٩
- ٩ - ٢ ٢ إلغاء فصلين من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإلغاء المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م .
- ١١
- ٣ - ٣ اقتراحات تشريعية للتعويض عن نزع ملكية المباني التراثية وتمويل مشروعات الحفاظ على التراث العمراني والطابع المعماري للقاهرة الكبرى .
- ١٢
- ٣ - ٣ ١ التعويض عن نزع ملكية بعض المباني التراثية ذات القيمة المتميزة بالقاهرة الكبرى .
- ١٢
- ٣ - ٣ ٢ تمويل مشروعات الحفاظ على التراث العمراني والطابع المعماري بالقاهرة الكبرى
- ١٣
- ١٥ • نتائج البحث .
- ١٨ • التوصيات .
- ٢٠ • المصادر .

## مقدمة،

يعد القانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمراني والتنسيق الحضاري الحل الأمثل لمشكلة تعقد وتنوع القوانين المنظمة لحركة البناء والعمران وصيانة الثروة العقارية والتخطيط العمراني فى مصر، فقد جمع هذا القانون فى طياته ما كان يتضمنه القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته المتعددة والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢م فى شأن التخطيط العمراني وما شابه من جمود كبير فى العديد من مواده، والفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ويعد هذا القانون منظومة قانونية متكاملة لتنظيم أعمال البناء والحفاظ على التراث المعماري والثروة العقارية المتميزة، فقد استحدثت باباً خاصاً بالتنسيق الحضاري، حدد الجهة المختصة به، وهى الجهاز القومى للتنسيق الحضاري وحدد اختصاصاته، المتمثلة فى رسم سياسات ووضع مخططات وبرامج التنسيق الحضاري التى لا بد من الإلتزام بها عند إصدار تراخيص البناء، مع التأكيد على عدم تحميل المواطن أية أعباء مالية فى هذا الشأن، وماله من أهمية لضرورة عودة الرؤية الجمالية والوجه الحضاري العمرانى لمصر لسابق عهده بعدما شهدت الأونة الأخيرة تدهوراً ملحوظاً ظهر على شكل تشوهات عمرانية ومناطق عشوائية، كما نظم القانون آلية جديدة للحفاظ على الثروة العقارية لمواجهة العديد من المشاكل التى أدت إلى العديد من الكوارث نتيجة إهمال المستأجرين والمؤجرين وصيانة العقارات، فقد استحال الإبقاء على نصوص القانون الحالية التى تنظم عملية الصيانة فى ظل التدنى الشديد للقيم الإيجارية، ولذلك نظم القانون من خلال الباب الرابع موضوع الحفاظ على الثروة

العقارية وتنظيم اتحاد الشاغلين الذي يلزم شاغلي العقار أيا كان سند حيازتهم بصيانة العقارات وهو نظام قانونى محكم وملزم للجميع يتناسب والأوضاع الإقتصادية والإجتماعية للمجتمع المصري<sup>(١)</sup>.

وتنحصر أهم ملامح مشروع القانون فيما يلى<sup>(٢)</sup>.

- ١- إنشاء مجلس أعلي للتخطيط والتنمية العمرانية له الشخصية الاعتبارية، العامة برئاسة رئيس مجلس الوزراء والوزارات المعنية، المنوط بها وضع الاستراتيجيات العامة والسياسات العامة فى مجال التنمية العمرانية وإقرارها ويقوم على مراقبة تنفيذها الإدارة المختصة.
- ٢- اضعاف الطابع الجمالي والحضاري للبناء والعمران والوصول إلى شارع منضبط ومنسق عمرانيا .
- ٣- المحافظة على البيئة الصحية الآمنة وتحقيق التنمية المستدامة .
- ٤- اشتراك القطاع الخاص والمجتمع المدنى فى تنظيم وتنفيذ التنمية العمرانية .
- ٥- أحكام الرقابة على أعمال البناء والعمران ووضع الضمانات لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات القياسية والكودات المعتمدة وما وصل إليه العلم .
- ٦- تبسيط الإجراءات .
- ٧- مراعاة البعد الاجتماعى برفع المعاناة عن المواطنين فى عملية إصدار التراخيص وعدم تحمل المواطنين أية أعباء مالية إضافية.

---

(1) تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير وهيئتي مكتب لجنة الشؤون الدستورية، والتشريعية ولجنة الثقافة والإعلام والسياحة عن قرار رئيس جمهورية مصر العربية بإصدار قانون البناء والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضاري.

(2) المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون البناء الموحد الجديد ( القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضاري ) ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، مكتب الوزير .

- ٨- الحفاظ على الثروة العقارية الحالية والتراث المعماري من خلال تنظيم أعمال إدارة وصيانة الثروة العقارية القائمة.
- ٩- تخفيف العبء عن كاهل المحليات من خلال الاستعانة بالمكاتب الهندسية المتخصصة.
- ١٠- فتح مجالات عمل للشباب والعمالة المدربة.

### المشكلة البحثية :

أشابت قوانين البناء السابقة العديد من الثقوب والثغرات ، حيث أدى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إلى عدم تنسيق وتجانس ارتفاعات المباني وتضارب ألوان الواجهات وتقييد التوسع الرأسي للمباني وأدت منظومة القوانين إلى تدهور المناطق ذات القيمة المتميزة ، وبالرغم من صدور القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمراني والتنسيق الحضاري إلا أنه قيد الارتفاع الرأسي للمباني من خلال المادة رقم (١٥) مما يؤكد استمرار نشاز ارتفاعات المباني لاختلاف عروض الشوارع ويشجع على التوسع الافقي الذي يهدد المباني التراثية.

### هدف البحث :

يهدف البحث إلى الحفاظ على التراث العمراني والطابع المعماري للقاهرة الكبرى من خلال تقديم اقتراحات تشريعية للتعويض عن نزع ملكية المباني التراثية وتمويل مشروعات الحفاظ على التراث العمراني والمعماري ، حيث يوضح البحث التعديلات المدخلة على القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ التي تنظم وتيسر أعمال التنسيق الحضاري والحفاظ على المباني ذات القيمة المتميزة وتعويض ملاكها وتنظيم أعمال الصيانة ، كما يوضح تأثيرات القوانين الملغاة فيما يتعلق بالحفاظ على التراث المعماري والعمراني.

## دور قانون البناء الموحد في الحفاظ على التراث العمراني والطابع المعماري لإقليم القاهرة الكبرى

### ملخص البحث:

يوضح هذا البحث أهم التعديلات التي أدخلتها اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق والتعمير ومكتب لجنة الثقافة والإعلام والسياحة على بعض مواد مشروع قانون البناء الموحد فيما يتعلق بالحفاظ على الطابع المعماري والعمراني وأهداف هذه التعديلات، كما يعرض دراسة نقدية لتأثيرات القوانين الملغاة وهي القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والفصل الثاني من الباب الثاني والفصل الثاني من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكيفية معالجتها في قانون البناء الموحد الجديد.

### ١- أهم التعديلات المدخلة على بعض مواد قانون البناء فيما يتعلق بالحفاظ على الطابع المعماري والعمراني وتأثيراتها .

١-١ تنظيم أعمال التنسيق الحضاري ونزع ملكية المباني ذات القيمة وتعويض ملاكها<sup>(١)</sup>:

أ) تحقيق اللامركزية الإدارية لأعمال التنسيق الحضاري :

المادة المضافة مادة (٢٨)	تم إضافة مادة جديدة برقم ٢٨ في الفصل الأول الخاص بتنظيم أعمال التنسيق الحضاري ونصها كالآتي: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مقره مدينة القاهرة ويكون له بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتنسيق الحضاري يتبعه ، ويباشر اختصاصاته بهذا الإقليم، ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات وفي البلاد المعتبرة مدناً ، وفي المناطق السياحية وفي التجمعات العمرانية الجديدة وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.
الهدف من	جاءت هذه المادة لتحقيق نوع من لا مركزية العمل بصورة تجعل

(١) جمهورية مصر العربية، مجلس الشعب، تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان

والمرافق والتعمير ومكتب لجنة الثقافة والإعلام والسياحة عن مشروع قانون البناء،

فبراير ٢٠٠٨م.

الإضافة	الإجراءات أيسر وأبسط عما لو كان هناك مركزية في عمل الجهاز القومي للتنسيق الحضاري وخاصة أن الجهاز له دور واضح من خلال تحقيق أهداف التنسيق الحضاري على مستوى كافة أقاليم الجمهورية
---------	--

(ب) نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة وتعويض ملاكها<sup>(١)</sup>:

المادة المعدلة (مادة ٣٥)	يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويصدر بترع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ م. وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني في المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف."
الهدف من التعديل	يأتي هذا التعديل بإضافة عبارة إلى نهاية الفقرة الأولى من المادة بحيث " يتم التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ م" والذي صدر بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري بحيث تتولى تقدير التعويض لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان، ويجوز أن يكون التعويض عينياً بناء على طلب المالك وذلك حتى لا يوجد تعارض مع القانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ بالنسبة لأسس ومعايير تقدير التعويض الخاصة بالأماكن ذات القيمة المتميزة والتي يتم نزع ملكيتها للمنفعة العامة، بالإضافة إلى تحقيق نوع من عدالة التعويض.

(١) جمهورية مصر العربية ، مجلس الشعب ، تقرير اللجنة المشتركة عن مشروع قانون البناء،

فبراير ٢٠٠٨ م.

## ٢-١ تنظيم أعمال صيانة وترميم العقارات :

أ) إنشاء شركات لصيانة التجمعات السكنية المتكاملة.

<p>تم إضافة الفقرة التالية: "وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة، من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة لها الاختصاصات المقررة لإتحاد الشاغلين".</p>	<p>الفقرة المضافة (مادة ٧٢)</p>
<p>وتم إضافة هذه الفقرة نظراً لخصوصية التجمعات السكنية المتكاملة والتي بطبيعتها لا يمكن تكوين اتحاد شاغلين لها على غرار العقارات الأخرى، فكان لا بد من إيجاد آلية للقيام بذات الأعمال والمهام التي سيقوم بها اتحاد الشاغلين ، لذلك رأت اللجنة أن يكون هذا الكيان شركة يتم تكوينها تقوم بأعمال الإدارة والصيانة لوحدة تلك التجمعات السكنية ومرافقها المشتركة حتى تكون هناك آلية لاستمرارية صيانة تلك التجمعات والحفاظ على طابعها المميز لها.</p>	<p>الهدف من الإضافة</p>

ب) تعيين لجنة مؤقتة لصيانة العقارات في حالة عدم إنشاء اتحاد شاغلين لها<sup>(١)</sup>:

<p>" في حالة عدم توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذي تنطبق عليه أحكام هذا الفصل، تتولي الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولي المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار".</p>	<p>المادة المضافة (مادة ٧٣)</p>
<p>وقد جاءت هذه المادة محققة هدفين: الأول: مواجهة حالة تقاعس شاغلي العقار عن توفيق أوضاعهم في إنشاء أو تكوين اتحاد وفقاً للقانون.</p>	<p>أهداف المادة</p>

(1) جمهورية مصر العربية ، مجلس الشعب ، تقرير اللجنة المشتركة عن مشروع قانون البناء،

فبراير ٢٠٠٨ م.

الثاني: تحفيز شاغلي العقار على الإسراع بتشكيل اتحاد للشاغلين حالة قيام لجنة مؤقتة من الوحدة المحلية تتصرف في شئوهم الخاصة بصيانة العقار.	
--	--

(ج) تأكيد وجوبية أعمال صيانة العقارات المؤجرة طبقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦م:

الفقرة المضافة للمادة (٩١)	تم إضافة عبارة " وإلي ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦م " وذلك بعد نهاية عبارة " يعلن قرار المحافظ في شأن الأعمال الواردة في المادة السابقة إلى ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار " .
الهدف من الإضافة	جاء هذا التعديل بإضافة الفقرة السابقة لتأكيد وجوبية إجراء أعمال الصيانة للعقارات المؤجرة طبقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وحتى لا تخرج تلك العقارات من عمليات الصيانة بحيث يكون المالك هو الملزم دون الشاغل على اعتبار أن العلاقة الإيجارية في تلك العقارات تحكمها قواعد القانون المدني.

(د) قيد شركات الصيانة لدي الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء<sup>(١)</sup>:

حذف المادة (٩٣)	تتولي الوحدات المحلية قيد شركات الصيانة المؤهلة للقيام بأعمال صيانة المباني وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات القيد والإشراف على هذه الشركات.
الهدف من حذف المادة	اكتفت اللجنة بأن تكون شركة الصيانة معتمدة لدي الأتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء وذلك لسببين: أولهما: توسيع قاعدة شركات الصيانة التي يمكن لاتحاد الشاغلين التعامل معها دون التقييد بتلك المقيدة لدي الوحدة المحلية الكائن بدائرهما العقار ، وثانيهما تخفيف العبء الملقي على الوحدات المحلية في هذا الشأن.

(1) جمهورية مصر العربية ، مجلس الشعب ، تقرير اللجنة المشتركة عن مشروع قانون البناء،

هـ) إعفاء شاغلي الوحدات من سداد الأجرة أثناء أعمال الترميم والصيانة :

الفقرة المضافة لنهاية المادة (مادة ٩٤)	يعفي الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإحلاء التي استلزمها أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي.
الهدف من إضافة الفقرة	وقد تم إضافة هذه الفقرة لإحداث نوع من التوازن فيما بين ترك الشاغل للوحدة وشغله لوحدة مؤقتة لها التزامات مالية بطبيعة الحال، وحتى يكون هناك حافز على تيسير أعمال الصيانة وعدم عرقلة الأمور من ناحية، ومن ناحية أخرى حتى لا يتحمل الشاغل بأعباء مالية مزدوجة.

٢ دراسة نقدية لتأثيرات القوانين الملغاة ومعالجتها في قانون البناء الموحد :

٢-١ إلغاء القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم أعمال البناء فيما عدا المادة ١٣<sup>(١)</sup>.

ألغي قانون البناء الموحد الجديد القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بسبب ثقب وثغرات في هذا القانون وتعديلاته نفذ منها واستغلها المخالفون من تلقاء أنفسهم أحياناً أو بإيعاز ومشاركة الغير حتى تراكمت تلك المخالفات على مر السنين وأصبحت واقعاً مريعاً أدى إلى عدم التنسيق والتجانس في الارتفاعات فضلاً عن تأخر وتضارب ألوان الواجهات حيث ساهمت المادة ١٣ من القانون الملغى في نشاز وتشوه ارتفاعات المباني وجعلت الارتفاع الكلي للبناء مرة ونصف المرة عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً مما أوضع وضعاً غريباً لعدم اتساع معظم شوارع مصر التي تتراوح بين ١٠,٦ أمتار أي بمعدل ثلاثة إلى خمسة أذوار وبالتالي منع القانون وجود توسع رأسي مع وجود ندرة في أراضي البناء وتسقيع المستثمرين لأراضي بمسطحات شاسعة ، ثم شرائها بأسعار زهيدة وبيعها بأسعار باهظة.

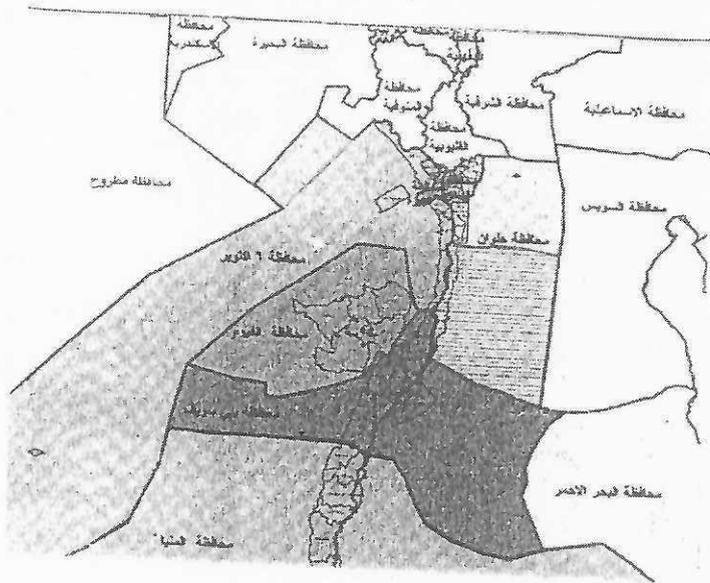
وبعد أن ظهرت بارقة الأمل أخيراً، كرر نفس الخطأ الوارد في القانون القديم ، حيث قدمت المادة رقم (١٥) من قانون البناء الموحد الجديد وهي قلب القانون وأهم مواده وهو

(١) المستشار : عبد العاطي الفهمي، وكيل هيئة قضايا الدولة ، صفحة قضايا وأراء،

جريدة الأهرام، ٢٦/٢/٢٠٠٨م.

تقييد الارتفاع بالبناء عن الحد الأقصى المسموح به، وهو مرة ونصف مرة عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متر بمرور عدم تحمل المرافق لأكثر من هذا الارتفاع<sup>(١)</sup>.

بالإضافة إلى تقييد التوسع الرأسي أصبحت القاهرة الكبرى مقيدة الامتداد الأفقي بعدم وجود منطقة امتداد مستقبلي لعمراها بعد تعديل نطاق الحدود الإدارية لبعض المحافظات بعدما اقتطعت محافظة حلوان و ٦ أكتوبر بعد التقسيم الإداري الجديد لحدود المحافظات المساحة الأكبر من إقليم القاهرة الكبرى وجاءت محافظة ٦ أكتوبر في المرتبة الأولى من حيث المساحة تليها محافظة حلوان ثم القليوبية والقاهرة والجيزة وبذلك نجد أن المباني ذات الطابع العمراني المميز مهددة باستبدالها بأبراج سكنية ويوضح شكل (١) أول خريطة لمصر تتضمن محافظتي ٦ أكتوبر وحلوان<sup>(٢)</sup>.



شكل (١) أول خريطة لمصر تتضمن محافظتي ٦ أكتوبر وحلوان

(1) د. علاء جبر - محامي بالنقض - مع القانون - جريدة الأهرام - ٢ مايو ٢٠٠٨ م.

(2) أخبار محلية ، جريدة الأهرام ، ٢٥ / ٥ / ٢٠٠٨ م.

## ٢-٢ إلغاء فصلين من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م وإلغاء المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

ألغى قانون البناء الموحد الجديد الفصل الثاني من الباب الثاني والفصل الثاني من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والفصلين الملغيين في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفي شأن اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق وعالج ذلك في القانون الجديد بالإلزام بتنظيم اتحادات لشاغلي العقارات تتولي مسؤولية الترميم والصيانة بالإضافة لشركات الصيانة.

كما أُلغيت المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حيث حددت المادة الملغاة توزيع أعباء الترميم والصيانة بين الملاك وشاغلي البناء ، ألزم قانون البناء الجديد في مادة ٨٨ بإلزام شاغل العقار بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها .

كما ألزم قانون البناء الموحد الجديد بتنظيم اتحاد لشاغلي العقارات المبينة التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات وأهم أهدافه الحفاظ على الطابع المعماري وترميم وصيانة العقارات مع إمكانية تعاقدتها مع شركات الصيانة لأداء تلك المهام وقد جاء هذا الإلزام بسبب عدم التزام بعض المستأجرين بدفع مصاريف الصيانة للعقارات حيث أظهر استطلاع رأي حديث أجراه مركز معلومات مجلس الوزراء ان ٣٩% من المستأجرين لا يلتزمون بدفع تلك المصاريف، ويعد اتحاد شاغلي العقارات الصورة المثلى لعلاج مشاكل الصيانة المزمنة التي لا بد من وضع حل حاسم لها بعد تفاقمها في الآونة الأخيرة وتزايد آثارها السلبية حيث أوضح استطلاع الرأي أن ٧٩% من مالكي الوحدات السكنية أشاروا إلى عدم وجود اتحاد للملاك في العقار الذي يقيمون فيه<sup>(١)</sup>.

وراعي القانون شريحة قد لا تقوي على سداد التزامات الصيانة ، فقد تم تقديم اقتراح بمشروع قانون لإنشاء صندوق نظام قروض صيانة وترميم المباني السكنية ، وقد تم مناقشته وضمه للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمراني والتنسيق الحضاري بإضافة مادة جديدة رقم (٩٧) في الفصل الثاني من الباب الرابع من القانون والتي تضمنت إنشاء صندوق للإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية

(1) محمد الصديق، استطلاع رأي - جريدة الأهرام، صفحة قضايا وآراء ، ٢٠٠٨م.

وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة، ويكون من بين موارده ما لا يقل عن ٠,٥ % من الموازنة الاستثمارية للدولة والهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله.

### ٣- اقتراحات تشريعية للتعويض عن نزع ملكية المباني التراثية لتمويل مشروعات الحفاظ على التراث المعماري والطابع العمراني بالقاهرة الكبرى<sup>(١)</sup>:

فيما يلي اقتراحات تشريعية مقدمة من الباحث تهدف للحفاظ على التراث العمراني والطابع المعماري للقاهرة الكبرى بحيث تمنع هدم المباني التراثية ذات القيمة المتميزة الغير مسجلة كأثر واقتراح تعويض ملاكها عن نزع ملكيتها واقتراح لتمويل مشروعات الحفاظ على الطابع المعماري للمباني السكنية ذات القيم الإيجارية المرتفعة والزهيدة .

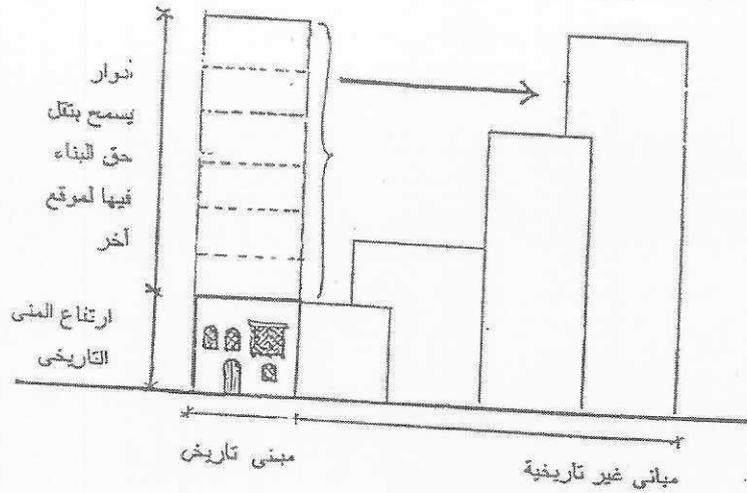
### ٣-١ التعويض عن نزع ملكية بعض المباني التراثية ذات القيمة المتميزة بالقاهرة الكبرى<sup>(٢)</sup>:

الوارد بالمادة ٣٥ من قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمراني والتنسيق الحضاري أن يجوز للجهاز القومي للتنسيق الحضاري بالقاهرة الكبرى اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها وأن يصدر بترع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط ، المقترح أن يتبع نظام نقل حق البناء المستحدث في الولايات المتحدة الأمريكية لتعويض مالك المبنى التاريخي المنخفض الارتفاع في منطقة مسموح بها بارتفاعات كبيرة حتي لا يهدم مبناهما التاريخي بحيث يمكن إعطاء المالك سندات تقدر قيمتها بقيم مساحات الأدوار الممكن بناؤها في الارتفاع الباقي الغير مبني فوق المبنى التاريخي يمكن آخرين في مناطق أخرى أو في نفس المنطقة ( بعيداً عن المبنى التاريخي ) من تلبية مبانهم مقابل سداد ثمن محدد لصاحب المبنى التاريخي بمعرفة البلدية . أو أى جهة أخرى مختصة وفيما بعد يمكن تشجيع مالك المبنى التاريخي إذا لم تنزع ملكيته أن يستثمر المبنى ويقوم بترميمه وإعادة استخدامه كمتحف أو مركز ثقافي ..

(1) اقتراح تشريعي مقدم من الباحثة.

(2) رأي الباحثة..

ويشجع ذلك على التوسع الرأسي العمراني ومنع هدم المبني التراثي ، يوضح شكل (٢) نقل حق البناء في المناطق ذات القيمة التراثية



شكل (٢) نقل حق البناء في المناطق ذات القيمة التراثية

### ٢-٣ تمويل مشروعات الحفاظ على التراث العمراني والطابع المعماري بالقاهرة الكبرى:

أ) مصدر تمويل لمشروعات ترميم وتجديد وإعادة استخدام المباني التراثية الغير مسجلة كأثر<sup>(١)</sup>.  
 عن طريق تشجيع القطاع الخاص على إجراء عمليات ترميم وتجديد المباني التراثية ذات القيمة المتميزة الغير مسجلة التي تم نزع ملكيتها من قبل المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بحيث يعاد استخدامها كمشروعات تخدم الأحياء السكنية للقاهرة الكبرى كمتاحف أو مراكز ثقافية وفنادق ومدارس بحيث يكون للقطاع الخاص الحق في إدارة تلك المشاريع وجزء من العائد الاستثماري من تلك المشروعات مع مراعاة أن يكون عائد تلك المشروعات تحت رقابة أجهزة الدولة المعنية، ويمكن تشجيع مالك المبني التاريخي التي لم تترع ملكيته أن يصبح مستثمراً لمبناه التاريخي وأن يقوم بأعمال ترميمه وإعادة استخدامه بمساعدة الجهات المختصة، ومن خلال تعويضه عن الأدوار أعلي مبناه عن طريق نقل حق البناء.

ب) مصادر تمويل لترميم واجهات المباني السكنية ذات القيم الإيجارية الزهيدة والمرتفعة:

١- مصدر تمويل لترميم واجهات المباني السكنية المقرر عليها قيم إيجارية زهيدة<sup>(١)</sup>.

(1) اقتراح تشريعي مقدم من الباحثة.

يجب الاهتمام بالمعالجة المعمارية لواجهات المباني السكنية التي فرض عليها إيجارات زهيدة مع عدم قدرة ~~شاغليها~~ على سداد تكاليف ترميمها بإضفاء لون موحد وطرز معماري ثابت بالأحياء السكنية مأخوذاً من مباني تراثية مجاورة بحيث يكون أحد مصادر التمويل جزء من العائد الاستثماري لمشروعات إعادة استخدام المباني التراثية الغير مسجلة كأثر كالفيلات والقصور التي أعيد استخدامها وجددت كمتاحف أو فنادق أو مراكز ثقافية.. ، بحيث يتم ضم هذا المصدر التمويلي لموارد صندوق إقراض أعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية الواردة بالمادة ٩٧ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

(٢) مصدر تمويلي لترميم واجهات المباني السكنية ذات القيمة الإيجارية المرتفعة:

يقترح في هذا أن يتم فرض زيادات للأجرة على المباني السكنية القائمة ذات القيمة الإيجارية المرتفعة كالزيادات الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والذي يلزم بفرض زيادات على القيمة الإيجارية للمباني المؤجرة لغير أغراض السكني يخصص المالك نصفها لأعمال الترميم وتكون أمانة في يده، والهدف من الزيادة المقترحة على إيجارات المساكن ذات القيمة الإيجارية المرتفعة التي يقدر شاغلوها على سدادها هو ترميم ومعالجة الواجهات للمباني السكنية معالجة معمارية بحيث يتم توحيد ألوان المباني السكنية الكائنة في حى سكني واحد وأن تستمد واجهاتها طرازاً معمارياً مأخوذاً من المباني التراثية المجاورة على أن تكون تلك الزيادات أمانة في يد اتحادات الشاغليين المسئولة عن عمليات الترميم.

(1) اقتراح تشريعي مقدم من الباحثة.

## نتائج البحث :

أ) أهم التعديلات المدخلة على بعض مواد قانون البناء فيما يتعلق بالحفاظ على الطابع المعماري وأهدافها .

١ - الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مقره بالقاهرة وله مراكز تتبعه بكل إقليم وذلك بهدف تحقيق لا مركزية للعمل لتيسير الإجراءات .

٢ - إنشاء شركات صيانة للتجمعات السكنية المتكاملة ، من مجاورة أو أكثر بهدف استمرار صيانة تلك التجمعات والحفاظ على طابعها المميز نظراً لخصوصية تلك التجمعات والتي بطبيعتها لا يمكن تكوين اتحاد شاغلين لها على عكس العقارات الأخرى .

٣ - تعيين الوحدات المحلية لجان مؤقتة للإدارة من غير الشاغلين فى حالة عدم تكوين اتحادات للشاغلين بهدف مواجهة تقاعس شاغلي العقار عن توفيق أوضاعها وتحفيزهم على الإسراع بتشكيل اتحادات للشاغلين فى حالة قيام لجنة مؤقتة تتصرف فى شؤونهم الخاصة بصيانة العقار .

٤ - تأكيد وجوبية أعمال صيانة العقارات المؤجرة طبقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦م حتى لا تخرج تلك العقارات من عمليات الصيانة بحيث يكون المالك هو الملزم دون الشاغل على اعتبار أن العلاقة الإيجارية فى تلك العقارات تحكمها قواعد القانونى المدنى .

٥ - اكتفى القانون بأن تكون شركة الصيانة معتمدة لدى الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بهدف توسيع قاعدة شركات الصيانة التى يمكن لاتحاد الشاغلين التعامل معها وتخفيف العبء الملقى على الوحدات المحلية .

٦- إعفاء الشاغل من سداد الأجرة وأية التزامات مالية عن مدة الإخلاء التي استلزمها أعمال الترميم والصيانة أو الهدم الجزئي بهدف التحفيز على تيسير أعمال الصيانة وعدم تحميل الشاغل أعباء مالية مزدوجة.

ب) القوانين التي أُلغيت فى القانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ م:

١- إلغاء القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ م فى شأن تنظيم أعمال البناء لما سببه فى عدم التنسيق والتجانس فى الإرتفاعات وتضارب ألوان الواجهات إلا أنه كرر نفس الخطأ فى القانون الجديد حيث قيدت المادة رقم (١٥) إرتفاعات المباني عن الحد الأقصى المسموح به وهو مرة ونصف مرة عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متر.

٢- إلغاء الفصل الثانى من الباب الثانى والفصل من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ م وهما فى شأن المنشآت الآلية للسقوط والترميم والصيانة وفى شأن اتحاد ملاك العقار المقسم لطبقات أو شقق وعولج ذلك بتنظيم اتحادات لشاغلي العقارات مسئوليتها الترميم والصيانة ، يمكنها التعامل مع شركات الصيانة.

٣- إلغاء المادة (٩) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي حددت توزيع أعباء الترميم والصيانة بين الملاك و شاغلي البناء وألزم القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م فى مادة ٨٨ شاغل العقار بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها .

ج) اقتراحات تشريعية تهدف الحفاظ على التراث العمرانى والطابع المعماري للقاهرة الكبرى :

١- المقترح أن يتبع نظام نقل حق البناء المستحدث فى الولايات المتحدة الأمريكية لتعويض مالك المبنى التاريخى المنخفض الارتفاع فى منطقة مسموح بها بإرتفاعات كبيرة حتى لا يهدم مبناه التاريخى وإعطائه سندات بقيمتها تمكن آخرين فى

مناطق أخرى من تعليه مبانيهم مقابل سداد ثمن محدد لصاحب المبنى التاريخي بمعرفة الجهات المختصة، ويشجع ذلك على التوسع العمرانى الرأسي ومنع هدم المبنى التراثى.

٢- تشجيع مالك المبنى إذا لم تترع ملكيته أن يستثمر مبناه ويقوم بترميمه وإعادة استخدامه كمتحف أو مركز ثقافى.

٣- تشجيع القطاع الخاص والمستثمرين على إجراء أعمال ترميم وتجديد المباني ذات القيمة المتميزة التى نرعت ملكيتها لإعادة استخدامها كمشروعات تخدم الأحياء السكنية للقاهرة كمراكز ثقافية وفنادق ومدارس ومتاحف بحيث يكون له الحق فى إدارة تلك المشاريع وجزء من العائد الاستثماري مع مراعاة مراقبة الدولة لعائد المشروعات.

٤- التأكيد على إضفاء طابع معماري لواجهات المباني السكنية مأخوذاً من مباني تراثية مجاورة بحيث يكون أحد مصادر التمويل من خلال العائد الاستثماري لمشروعات إعادة استخدام المباني التراثية يمكن ضم هذا المصدر التمويلي لموارد صندوق إقراض أعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وذلك فى حالة العقارات التى لا يقدر شاغليها على سداد مصاريف أعمال الصيانة والترميم.

٥- فرض زيادة للأجرة على المباني السكنية القائمة ذات القيمة الإيجارية المرتفعة، كالزيادات الواردة بالقانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧م والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١م على المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى والهدف من تلك الزيادة ترميم ومعالجة واجهات المباني السكنية بحيث يتم توحيد ألوان المباني السكنية الكائنة فى حي واحد وأن تستمد واجهاتها طرازاً معمارياً مأخوذاً من المباني التراثية المجاورة وتكون تلك الزيادات أمانة فى يد اتحادات الشاغلين المسئولة عن عمليات الترميم.

## التوصيات :

- ١ - عدم تقييد الارتفاع الرأسى للمباني حيث قدمت المادة رقم (١٥) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م تقييد الارتفاع بالبناء عن الحد الأقصى المسموح به وهو مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ، حيث يسبب هذا التقييد اختلاف ونشاز ارتفاعات المباني لاختلاف عروض الشوارع ويشجع على التوسع الأفقى الذى يهدد المباني التراثية بهدمها وإعادة بنائها بأبراج سكنية.
- ٢ - اتباع نظام نقل حق البناء المستحدث فى الولايات المتحدة الأمريكية لتعويض مالك المبنى التاريخى المنخفض الارتفاع فى منطقة مسموح بها بارتفاعات كبيرة حتى لا يهدم مبناه ، التاريخى بإعطاء المالك سندات بقيم المساحات الممكن بناؤها أعلى المبنى التاريخى تمكن آخرين بعيداً عن المبنى التاريخى من تعليه مبانيهم مقابل سداد ثمن محدد لصاحب المبنى التاريخى بمعرفة البلدية وذلك يعد حل لمشكلة تقييد التوسع الرأسى العمرانى.
- ٣ - مراعاة التوسع فى شبكة المرافق مرحلياً والتدعيم الإنشائى للمباني السكنية لإمكانية تعليه المباني السكنية مع تحمل شبكة المرافق لذلك وتحمل العناصر الإنشائية أحمال الأدوار الجديدة.
- ٤ - تشجيع القطاع الخاص على ترميم وتحديد المباني التراثية لإعادة استخدامها كمشروعات تخدم الأحياء السكنية للقاهرة الكبرى بحيث يديرها القطاع الخاص مع حقه فى جزء من العائد الاستثمارى بحيث يكون العائد تحت رقابة أجهزة الدولة المعنية وذلك فى حالة نزع ملكية الدولة لهذه المباني.
- ٥ - تشجيع ملاك المباني التاريخية على استثمار مبانيهم والقيام بأعمال الترميم وإعادة الاستخدام بمساعدة الجهات المختصة فى حالة عدم نزع ملكية هذه المباني.

- ٦- ضم المصادر التمويلية الناتجة من استثمار المباني التاريخية بعد إعادة استخدامها لموارد صندوق إقراض أعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية الواردة بالمادة ٩٧ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م.
- ٧- فرض زيادة لأجرة المباني السكنية القائمة كالزيادات الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ م والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م فى شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر للمباني المؤجرة لغير أغراض السكنى بهدف ترميمها وذلك بهدف المعالجة المعمارية لواجهات المباني السكنية ، بحيث يتم إضفاء عليها طابع معماري مستمدا من المباني التراثية المجاورة مع مراعاة أن تكون تلك الزيادة أمانة فى يد اتحادات الشاغلين المسئولة عن عملية الترميم.

## مصادر البحث :

- ١- قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى طبقاً لأحدث التعديلات ٢٠٠٨م.
- ٢- مجلس الشعب - الفصل التشريعى التاسع ( دور الانعقاد العادى الثالث )  
- تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق والتعمير ومكتب لجنة الثقافة والإعلام والسياحة عن مشروع قانون البناء والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى - فبراير ٢٠٠٨م.
- ٣- جريدة الأهرام - صفحة أخبار محلية ، ٢٥ / ٥ / ٢٠٠٨م.
- ٤- جريدة الأهرام - صفحة قضايا وآراء ، ٢ / ٥ / ٢٠٠٨م.
- ٥- جريدة الأهرام - صفحة قضايا وآراء ، ٢٦ / ٢ / ٢٠٠٨م.