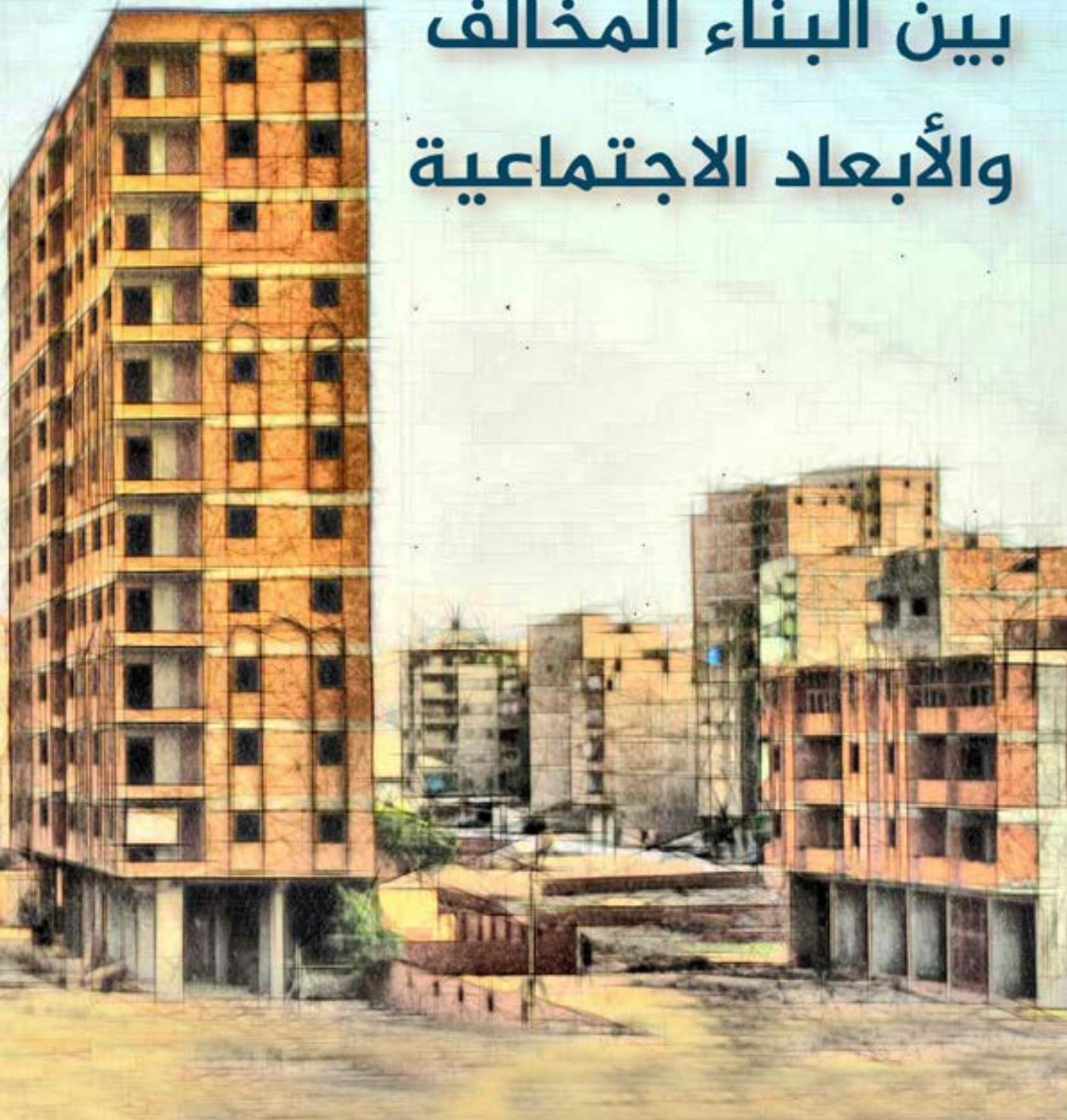


قانون التصالح بين البناء المخالف والأبعاد الاجتماعية



قانون التصالح بين البناء المخالف والأبعاد الاجتماعية

صادر عن الانسان والمدينة للأبحاث الانسانية والاجتماعية 2022
الحقوق محفوظة بموجب رخصة المشاع الابداعي: نسب المصنف غير تجاري
-منع الاشتقاق / الاصدار 4,0

على مدار العقود الماضية، لم تكفل محاولات الدولة لمواجهة ظاهرة تفشي المباني المخالفة لكود البناء أو تحجيم نمو المناطق غير الرسمية بالنجاح. ورغم وجود تشريعات تنص على عقوبات مغلظة على المخالفين بغرض الردع، وشمولها على كافة الجوانب التنظيمية للبيئة المبنية بدءاً من التخطيط الاستراتيجي والتنمية العمرانية والتنسيق الحضاري والحفاظ على الثروة العقارية وتقسيم الأراضي وصولاً إلى تنظيم أعمال البناء ومراقبتها وتنظيم اتحاد الشاغلين، إلا أن هذه القوانين استحالت تطبيقها بمثالية. وتراخت جدية الدولة في تنفيذ العقوبات فلم تمثل ردع يُذكر بحق المخالفين، خاصةً وأن الدولة نفسها أصدرت قوانين استثنائية منذ منتصف الخمسينات وحتى بداية التسعينات تنص على تقنين العقارات المخالفة وإيصال المرافق العامة إليها وإيقاف جميع البلاغات وقرارات الإزالة الصادرة بحقها. وفي ١٩٩٠، اقتصر الأمر على توصيل المرافق دون التقنين. وفي مارس ٢٠١١، اتجهت شركات توزيع الكهرباء بتوجيه من رئيس الوزراء الأسبق عصام شرف إلى تركيب نوع جديد من العدادات بالمباني المخالفة والمناطق العشوائية. هذه العدادات الكودية تحمل أرقاماً عوضاً عن اسم المشترك، كي لا تثبت ملكية المشترك للعقار ولا تعيق إزالة المبنى المخالف إذا رغبت الجهات المعنية في ذلك.^١ ولم تعرقل القرارات التي اتُخذت في عامي ١٩٩٠ و ٢٠١١ نشاط القطاع غير الرسمي في إنتاج المباني بل هددت أمن الحياة لملايين الأسر المصرية. بحسب رئيس الوزراء الحالي مصطفى مدبولي، كانت نسبة المخالفات والنمو العشوائي من التسعينات وحتى عام ٢٠١٥ تصل إلى ٧٠٪ من حجم البناء.

بعد أن أصبح العمران غير المخطط يمثل ٥٠٪ من الكلفة المبنية في مصر وبلغت إجمالي مساحة المناطق العشوائية ٣٨,٦٪ من الكلفة العمرانية لمدينة الجمهورية^٢، وجدت الدولة نفسها في خضم «فوضى البناء المخالف» مضطرة للخروج بحل يتسم بالواقعية، فوجدت في التصالح على بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها حلاً قانونياً وعملياً لهذه الظاهرة.

تناول هذه الورقة البحثية أسباب البناء المخالف وما الإجراءات التي اتخذتها الدولة لمنع تكراره، كما تستعرض قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها والخطوات الإجرائية للتصالح، وتحاول تبين الغرض الذي من أجله أصدرت الدولة القانون وتأثير تطبيقه على المواطنين.

^١ يحيى عز الدين شوكت، القرارات والتشريعات العمرانية.. الواقع والتحديات، مركز الأهرام للدراسات السياسية والاستراتيجية، مارس ٢٠١٩

^٢ مصر: المناطق العشوائية = ٣٨,٦٪ من الكلفة العمرانية، شبكة حقوق الأرض والسكن، ٢٠١٦-٦-٨، <https://bit.ly/3EfSvhn>

تاريخ مختصر لقانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها

بعد ثورة يناير ٢٠١١، تعالت الأصوات المطالبة من داخل أجهزة الدولة بطرق وآليات جديدة للتعامل مع ظاهرة البناء المخالف خاصةً مع استحالة تنفيذ قرارات الإزالة في ذلك الوقت. بحسب حسن علام رئيس جهاز التفتيش على المباني حينها فإن «ضعف قبضة الدولة الأمنية وترهل المنظومة الإدارية في المحليات جعلت قرارات الإزالة حبراً على ورق»^٣. طالب البعض بتعديل قانون البناء الموحد ليسمح بالتصالح مع المباني الآمنة غير المرخصة بما يضمن حق الدولة، وطالب البعض الآخر بصدور تشريع جديد يسمح بمصادرة المباني المخالفة لصالح المحافظة.^٤ ظلت وزارة الإسكان تصرح برفضها القاطع لحل التصالح لأنه سيؤدي إلى مزيد من المخالفات،^٥ إلا أن تقرير للبنك الدولي أشار إلى موافقة مجلس الوزراء في يوليو ٢٠١٤ على قانون تسوية أوضاع المناطق غير الرسمية بعد دفع غرامة، وكان من المتوقع تمرير هذا القانون من قبل مجلس الدولة.^٦

وفي ٢٠١٥، أعدت وزارة الإسكان مشروع قانون التصالح في مخالفات البناء، لكن رفض الرئيس عبد الفتاح السيسي إصداره حينها بناء على ما جاء بمذكرة المستشار مصطفى حنفي المستشار القانوني لرئاسة الجمهورية والتي حذر فيها من أن: «التصالح يغلق الطريق أمام إصلاح أي مخالفات مهما استثنيت من التصالح، فصدور هذا القانون يعطي انطباعاً أن الدولة عاجزة عن إزالة المخالفات. وضرورة أن تبدأ الدولة في إزالة أكبر قدر ممكن من المباني التي أقيمت ولا يجوز فيها التصالح، ثم يصدر القانون بعد ذلك»^٧.

ليوجه بعدها الدكتور مصطفى مدبولي، وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية، وزير التنمية المحلية لإصدار تعليماته لجميع المحافظين بإزالة كافة المباني المخالفة على مستوى الجمهورية. وبالفعل كلف وزير التنمية المحلية جميع المحافظين بالعمل على إزالة كافة المباني المخالفة، وإبلاغ الأجهزة الأمنية بمرافقة موظفي الإدارة المحلية المختصين بإزالة المخالفات منعاً للاحتكاك بالمواطنين.^٨ كما قامت الهيئة الهندسية بالقوات المسلحة بالمشاركة في أعمال إزالة التعديات على الأراضي وأمالك الدولة بناء على توجيهات من رئيس الجمهورية.^٩ بعد أن أصدر رئيس الجمهورية القرار رقم (٧٥) لسنة ٢٠١٦، والذي يقضي بتشكيل لجنة لخصر كافة أراضي الدولة وكذلك الديون المستحقة للجهات صاحبة الولاية على الأرض واسترداد كليهما. وضمت اللجنة في عضويتها كل من: مستشار الرئيس لشؤون الأمن القومي ومكافحة الإرهاب، وممثل عن وزارة الدفاع الذي تولى رئاسة الأمانة الفنية للجنة، وممثل للمخابرات العامة، وممثل لوزارة الداخلية بالإضافة إلى آخرين.^{١٠}

^٣ بعد قرار مجلس الوزراء بمنع إدخال المرافق لها: المباني المخالفة.. في دائرة الخطر، الأهرام، ٩-٦-٢٠١٣، <https://bit.ly/3wFD8s>

^٤ محافظ الجيزة يتحدث عن كل مشكلات المحافظة وأحلامها، الشروق، ٨-٤-٢٠١٢، <https://bit.ly/3FOJeNO>

^٥ قانون البناء الجديد.. «تصالح ولكن بشروط»، مصراوي، ٢٧-٤-٢٠١٤، <https://bit.ly/3sHbmgv>

^٦ البنك الدولي، ٢٠١٤

^٧ «بين الرفض والإقرار.. رحلة قانون التصالح في مخالفات البناء خلال ٤ سنوات»، الوطن، ١٣-٣-٢٠١٩، <https://bit.ly/3uUGdX8>

^٨ «رئاسة الجمهورية ترفض إقرار مشروع قانون التصالح في مخالفات البناء.. المستشار القانوني للرئاسة: إصدار القانون يعطي انطباعاً أن الدولة عاجزة.. ورئيس الديوان يعيده مجلس الوزراء ويطلب بإزالة كافة المخالفات»، اليوم السابع، ١٣-٤-٢٠١٥، <https://bit.ly/3GwE5Zv>

^٩ الهيئة الهندسية تشارك في حملات إزالة التعديات على أراضي الدولة، وزارة الدفاع المصرية، ٢٥-٥-٢٠١٧، <https://bit.ly/3Lbx03g>

^{١٠} قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (٧٥) لسنة ٢٠١٦، ٩-٢-٢٠١٦

وفي يناير ٢٠١٨، أُحيل مشروع القانون المقدم من الحكومة لمجلس النواب بشأن التصالح في بعض مخالفات البناء إلى اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ومكاتب لجان: الخطة والموازنة، الشؤون الدستورية والتشريعية، والإدارة المحلية بمجلس النواب. ظلت اللجنة المشتركة تناقش مقترح الحكومة لعام كامل استعرضت خلاله رأي قسم التشريع بمجلس الدولة وأجرت بعض التعديلات على مواد ١١.

وكانت أبرز الخلافات في وجهات النظر التي أثرت بين الحكومة والبرلمان أثناء مناقشة القانون تتعلق بإمكانية التصالح في مخالفات البناء على الأراضي الزراعية ومدى دستوريته. ففي حين أن مشروع القانون الذي تقدمت به الحكومة يحظر التصالح نهائياً مع التعدي بالبناء على الأراضي الزراعية، تقدم بعض النواب بمقترحات للتصالح في مخالفات البناء على الأراضي الزراعية وهو الأمر الذي رفضته الحكومة لتعارضه مع صريح الدستور والذي يجرم الاعتداء على الأراضي الزراعية.^{١٢}

استقر رأي اللجنة البرلمانية على عدم جواز المصالحة على المخالفات على الأراضي الزراعية لما تمثله من تهديد في الوقت الحالي والمستقبل على الرقعة الزراعية مما يهدد الأمن الغذائي المصري وبالتالي تم اعتبار التعديلات على الأراضي الزراعية مسألة تمس الأمن القومي لا تقل خطراً عن الإرهاب، لكنها في ذات الوقت وجدت صيغة الحكومة بشأن حظر التصالح في أعمال البناء على الأراضي الزراعية تتصف بالعمومية وتتجاهل الوضع الحالي فحذفها واستبدالها ببند تراه أكثر واقعية يحظر التصالح على البناء خارج الأحوزة العمرانية لكن يستثني منه الكتل السكنية المكتملة والمأهولة بالسكان وفقدت مقومات الزراعة.^{١٣}

ومع نهاية عام ٢٠١٨، وافقت اللجنة المشتركة بالإجماع على المشروع بعد تعديله وإعادة صياغته، وقدمت تقريرها إلى رئيس مجلس النواب بحلول يناير ٢٠١٩. وفي غضون مارس ٢٠١٩، وافق مجلس النواب بأغلبية الثلثين على مشروع القانون المقدم من الحكومة بشأن «التصالح في بعض مخالفات البناء».^{١٤}

نُشر القانون «رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها» بالجريدة الرسمية في ٨ أبريل ٢٠١٩ بعد تصديق رئيس الجمهورية عليه على أن يتم تقديم طلبات التصالح وتقنين الأوضاع خلال مدة لا تتجاوز ٦ شهور من تاريخ العمل بالألحقة التنفيذية التي أقرها رئيس الوزراء ونُشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ ٨ يوليو ٢٠١٩.

١١ مجلس النواب، تقرير اللجان المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكاتب لجان: الخطة والموازنة، الشؤون الدستورية والتشريعية، والإدارة المحلية، ٢٠١٩-١-٥،

١٢ ينص الدستور المصري، المعدل بعام ٢٠١٤، بالمادة ٢٩: «الزراعة مقوم أساسي للاقتصاد الوطني. وتلتزم الدولة بحماية الرقعة الزراعية وزيادتها، وتجريم الاعتداء عليها، كما تلتزم بتنمية الريف ورفع مستوى معيشة سكانه وحمايتهم من المخاطر البيئية، وتعمل على تنمية الإنتاج الزراعي والحيواني، وتشجيع الصناعات التي تقوم عليهما.

وتلتزم الدولة بتوفير مستلزمات الإنتاج الزراعي والحيواني، وشراء المحاصيل الزراعية الأساسية بسعر مناسب يحقق هامش ربح للفلاح، وذلك بالاتفاق مع الاتحادات والجمعيات الزراعية، كما تلتزم الدولة بتخصيص نسبة من الأراضي المستصلحة لصغار الفلاحين وشباب الخريجين، وحماية الفلاح والعامل الزراعي من الاستغلال، وذلك كله على النحو الذي ينظمه القانون».

١٣ القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩، المادة الأولى، البند الثامن

١٤ «النواب» يوافق نهائياً على مشروع قانون التصالح في «مخالفات البناء»، المصري اليوم، ١٢-٣-٢٠١٩، <https://bit.ly/3r3L9YH>

وبانتها مدة ٦ أشهر «فترة السماح»، اعترفت الحكومة بظهور قصور تشريعي في القانون بشكله الأولي الذي صدر عليه في ٢٠١٩ بعد تطبيقه على الأرض وطلبت مجلس النواب بتعديله. وبالفعل عدل القانون في يناير ٢٠٢٠ ليتيح مد فترة تقديم طلبات التصالح وتقنين الأوضاع لـ ٦ شهور أخرى بدءًا من العمل باللائحة التنفيذية المعدلة والتي صدرت في ٣١ مارس ٢٠٢٠، بالإضافة إلى منح رئيس الوزراء الحق في مد فترة التقديم لمدة مماثلة. وبنهاية مدة الـ ٦ أشهر «الثانية» في سبتمبر ٢٠٢٠ لم يُقدم سوى مليون طلب تصالح. فُدت مهلة التصالح مرة أخرى لتنتهي فترة التقديم في مارس ٢٠٢١ بحصيلة ٢,٨ مليون طلب تصالح، حيث تقدم المواطنين بـ ١,٥ مليون طلب في القرى، و ١,٢ مليون طلب في المدن، و ٦٨ ألف طلب في أجهزة المدن الجديدة.

أسباب البناء المخالف

أرجع رئيس مجلس الوزراء ظاهرة البناء العشوائي واتجاه المواطنين للبناء المخالف على الأراضي الزراعية إلى سبعينيات القرن الماضي كاستجابة لمتطلبات النمو السكاني وعدم قدرة الدولة الاقتصادية على توفير السكن المناسب للمواطنين، وأيضاً لانعدام الرغبة السياسية للحكومات المتعاقبة لم يكن لديها البديل ولا القدرة في التعامل مع ملف شديد التعقيد ويثير العديد من التحديات والشكاوى.^{١٥} يكشف تقرير لوزارة التنمية المحلية أن الدراسات الأمنية وحدها وراء إجماع الدولة عن تنفيذ ٣٠,٦٪ من إجمالي قرارات الإزالة الصادرة بحق المباني المخالفة في الفترة ما بين يناير ٢٠٠٠ وحتى سبتمبر ٢٠١٧. ١٦ وتُظهر صور وفيديوهات متداولة على مواقع الأخبار ومنصات التواصل الاجتماعي حجم المقاومة الشعبية لحمات الإزالة.^{١٧} تلك المقاومة التي وصلت في إحدى قرى الصعيد إلى حد قطع الطريق العام ووقوع اشتباكات بالحجارة وإطلاق أعيرة نارية بين عدد من الأهالي وبين أفراد الشرطة المرافقين لموظفي الإدارة المحلية المختصين بإزالة التعديات.^{١٨} كما انتقد رئيس الجمهورية تعامل الدولة مع مخالفات البناء وصرح بأن تهاون الدولة مع المخالفين سبب استمرار البناء المخالف إذ ظلت الدولة «على مدى تقريباً ١٠ سنين تتعامل بمنتهى منتهى الرفق وطولة البال ومحاولة احتواء الظاهرة، بدون إجراءات حتى».^{١٩} وأكد رئيس لجنة الإدارة المحلية بمجلس النواب على مسؤولية الدولة عن الوضع الحالي لأسباب وجود البناء المخالف على مستوى الجمهورية من وجهة نظره تعود بالأساس إلى قصور التخطيط العمراني وعقم آلية استخراج التراخيص بالإضافة إلى تخلي الدولة عن المواطن في توفير السكن.^{٢٠}

^{١٥} مؤتمر رئيس الوزراء بمحافظة القليوبية، ٩-٩-٢٠٢٠، https://www.youtube.com/watch?v=Zlg3e78mw_A

^{١٦} إحصائيات «التنمية المحلية»: ٢,٨ مليون مخالفة بناء في مصر منذ ٢٠٠٠ حتى ٢٠١٧، الوطن، ٨-١-٢٠١٨، <https://bit.ly/3Lz5eOg>

^{١٧} مواطنون يرشقون حملة لإزالة التعديات في أوسيم بالحجارة، اليوم السابع، ١٣-٢-٢٠١٧، <https://bit.ly/3unH9D6>
-مواطن يعترض بلدوزر المحافظة.. ويصيح في وجه المحافظ: إحنا بنينا تراثنا وانتوا جاين تهدوه، المصري اليوم، ٢٣-١٠-٢٠١٤،

<https://bit.ly/387yfCB>

-سيدات يقاومن حملة إزالة بإلقاء أنفسهن تحت اللودر في القليوبية، بوابة القاهرة الإخبارية، ٢١-٩-٢٠١٥، <https://bit.ly/3wGf3WM>

-بالصور.. ضبط ٧ اعتراضوا حملة إزالة المنازل المخالفة على قرية «بحر شبين» بالحلقة، اليوم السابع، ١٦-٥-٢٠١٦، <https://bit.ly/3JGAH0p>

^{١٨} مساعد الوزير لوسط الصعيد ومدير أمن سوهاج يتفقدان قرية الصوامع، محافظة سوهاج، ٢٣-٣-٢٠١٧، <https://bit.ly/3De9eAP>

^{١٩} رئيس الجمهورية، افتتاح المرحلة الثالثة من حي الأسمرات، ١٢-٧-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3JHvNAI>

^{٢٠} السجيني عن قانون التصالح: الطلبات أكبر من قدرة الجهاز الإداري، الوطن، ٨-١١-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3JfOnPM>

بينما يشير وزير التنمية المحلية إلى أن أبرز الأسباب التي أدت إلى انتشار ظاهرة البناء العشوائي تتمثل في:
الاشترطات البنائية وإجراءات استخراج التراخيص ومدتها؛
وعدم وجود مهندسين في معظم الإدارات الهندسية بالمحافظات؛
وفساد بعض العاملين في الإدارات الهندسية؛
وتحايل الملاك والمقاولين بتحرير عقود ورخص بناء لغير الملاك الأصليين نظير مبالغ مالية؛
والإشغال الصوري للأدوار المخالفة لمنع الإزالة؛
وتواطؤ مقاولي الهدم مع ملاك العقارات المخالفة ومحدودية المعدات المستخدمة في الإزالة؛
وعدم قبول الشركات الكبرى الدخول في مجال الهدم بسبب المشاكل القضائية والاعتراضات.^{٢١}

واتفق الجميع على تحميل ثورة الخامس والعشرين من يناير عام ٢٠١١ و«ثقافة المواطنين» العبء الأكبر للأزمة. فقد ردد رئيس مجلس الوزراء وأعضاء مجلس النواب والإعلام سرديّة واحدة: انتشرت فوضى البناء في أعقاب يناير ٢٠١١ بسبب ظاهرة البلطجة والانفلات الأمني كنتيجة لضعف أجهزة الدولة ومؤسساتها وغياب الضمير والوعي المجتمعي. ويُقدّر رئيس الوزراء أنه خلال الفترة من ٢٠١١ إلى ٢٠٢٠ ارتكبت ٢ مليون مخالفة بناء على ٩٠ ألف فدان.

فساد المحليات

ترى القيادة السياسية مخالفات البناء كإحدى تجليات صور الفساد والتحايل بين المواطن والإدارة المحلية للمدن والقرى «المحليات». يمثل موظفو المحليات ٦٠٪ من موظفي الجهاز الإداري للدولة.^{٢٢} ويتقاضى موظفوها أجور هزيلة قد تدفع بعضهم إلى قبول الرشاوي لتسهيل أعمال البناء المخالفة وتوصيل المرافق والخدمات إليها.

تلك القناعة بفساد المحليات وضرورة محاربتها انعكس صدها في مقترح مشروع قانون التصالح في بعض مخالفات البناء الذي قدمته الحكومة ونصت إحدى موادّه على أن: «لا يخل التصالح وفقاً لأحكام هذا القانون بالدعوى الجنائية أو التأديبية المقامة ضد الموظفين أو المسؤولين عن عدم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن المخالفات محل التصالح. مع عدم الإخلال بالمسؤولية المدنية، وتترتب المسئولتان الجنائية والتأديبية عن المخالفات المرتكبة من الموظفين القائمين بتطبيق أحكام هذا القانون.»

^{٢١} كلمة وزير التنمية المحلية خلال افتتاح مشروع بشير الخير ٣ في الإسكندرية، ٢١-٥-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3uytxoN>

^{٢٢} التنظيم والإدارة: موظفو المحليات يمثلون ٦٠٪ من الجهاز الإداري للدولة، اليوم السابع، ١٢-٩-٢٠١٧، <https://bit.ly/3uhYnSH>

حذفت اللجنة المشتركة بمجلس النواب ٢٣ التي ناقشت المقترح المقدم من الحكومة هذه المادة واستحدثت أخرى لا تعاقب على فساد أو إهمال الماضي بل تحذر من تكراره في المستقبل وأضافت هذا النص «مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في قانون العقوبات أو في أي قانون آخريعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد على عامين والغرامة التي لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد عن مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أخل عمداً بأي من المهام المكلف بها طبقاً لأحكام هذا القانون، وتعدد العقوبات بتعدد المخالفات، وتكون العقوبة الحبس ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد عن مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين إذا كان الإخلال ناشئاً عن الإهمال أو الرعونة.» بالرغم من هذا فإن متن القانون الذي نُشر بعد التصديق عليه لم يُقر أي عقوبة على المخالفات السابقة أو اللاحقة لصدوره على أي طرف كان.

استمرت أزمة الثقة هذه بين القيادة السياسية وبين الموظفين المدنيين واتضح في تكليف رئاسي بعدم تزويد أي مبنى جديد بالخدمات الرئيسية إلا في حالة الحصول على شهادة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة دون غيرها تنفيذ استيفاء المبنى لكافة الاشتراطات الجديدة،^{٢٤} بالإضافة إلى سعي الحكومة إلى فصل مقدمي الخدمة من الموظفين المدنيين عن طالبها من المواطنين من خلال التوسع في تنفيذ مراكز تكنولوجية متنقلة تقدم خدمات المحليات ومنها خدمة تراخيص البناء.^{٢٥}

قصور القوانين المنظمة للبناء

يعود أحد أهم الأسباب التي دفعت المواطنين إلى البناء خارج المنظومة الرسمية دون الالتزام بالاشتراطات البنائية إلى تداخل وتعقيد القوانين المنظمة لأعمال البناء علاوة على جمود المواد واحتوائها على العديد من السلبيات والثغرات التي أفرغتها من مضمونها. حاولت الدولة تدارك هذا الأمر فأصدرت قانوناً موحداً للبناء «القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨» ليُطبق على جميع المجتمعات العمرانية إلا أنه وبالرغم من هذا زادت المخالفات على نحو سريع وغير متوقع. لم يؤت القانون بثماره وتعثر تطبيقه تماماً كالقوانين السابقة له، وظهرت سلبيات تتعلق بالتطبيق العملي للقانون ذات شقين: أولهما يخص هيكل عملية التنظيم والتخطيط العمراني، والثاني يخص نظام المحاسبة على خرق القانون.

٢٣ المقصود بالجنة المشتركة بمجلس النواب هي اللجنة التي تضم لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، الخطة والموازنة، الشؤون الدستورية والتشريعية، والإدارة المحلية بالبرلمان المصري.

٢٤ ملحق رقم (١)

٢٥ التخطيط تسلّم دفعة من سيارات المراكز التكنولوجية المتنقلة للتنمية المحلية، محافظة القاهرة، ٢١-٤-٢٠٢١، <https://bit.ly/37SbK4a>

أولاً- قصور هيكل عملية التنظيم والتخطيط العمراني ٢٦

-لم يفرق القانون بين وضعي القرى والمدن فتم تطبيق أحكامه على كليهما بصورة مماثلة، ولم تراعى الاشتراطات البنائية الوضع الاستثنائي للريف أو المدن التي ليس لها ظهور صحراوي. مما أفقد المخططات العمرانية واستخدامات الأراضي واقعيتها، وجعل من الصعوبة تنفيذها على أرض الواقع.

-قصر مدة صلاحية الترخيص وهي سنة واحدة من تاريخ صدوره، وبسبب الظروف الاقتصادية للمواطنين فغالباً ما تنتهي صلاحية الترخيص قبل الشروع في أعمال البناء. ولصعوبة وطول مدة استخراج ترخيص جديد بالبناء، فن المرجح ألا يعاود البعض تنفيذ الإجراءات المرهقة ويلجأ إلى البناء المخالف دون ترخيص.

-القصور الشديد في إدارات التخطيط العمراني بالمحافظات، والتأخر في إعداد وتنفيذ المخططات التفصيلية وترسيم الأحوزة العمرانية، كما أن الغالبية العظمى من مدن وقرى مصر لم يصدر لها مخططات استراتيجية معتمدة لأسباب فنية ومادية.

- اختلاف تفسير الوحدات المحلية لمواد القانون ولائحته التنفيذية، واعتماد إصدار الموظفين للترخيص من عدمه على مدى فهمهم للقواعد تحديداً في المناطق التي لم يصدر لها اشتراطات دائمة، وفي ظل تعارض القواعد البنائية العامة التي وضعها القانون مع القواعد الخاصة والتي تُصدر بناءً على مخطط معتمد للوحدة الإدارية. ٢٧

ثانياً- قصور نظام المحاسبة على خرق القانون

-رغم أن قانون البناء يوقع عقوبات صارمة ومغلظة على المخالفين، فبعد إزالة المخالفات بالطريق الإداري على نفقة المالك، ينتظر كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص عقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تتجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة. ٢٨ إلا أن الجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ قرارات الإزالة وتطبيق أحكام قانون البناء عجزت في ظل غياب الآليات الضرورية لتمكينها من ذلك عن القيام بدورها.

-تداخل سلطة تنفيذ الإزالة بين الإدارات المحلية والإدارات الزراعية.

-عدم مراعاة الغرامات للبعد الاجتماعي واتخاذ الإجراءات ذاتها تجاه المخالفات الواقعة داخل الحيز العمراني وخارجه.

٢٦ تقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون المقدم من الحكومة بتعديل بعض أحكام قانون البناء، مجلس النواب، ١٥-١-٢٠٢٠

٢٧ العشوائية القسرية: تصادم الحق في السكن وقوانين البناء، مرصد العمران، ٢٥-٤-٢٠١٨، <https://bit.ly/3iUFgJ7>

٢٨ القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، المادة ١٠٢

لماذا أصدرت الدولة قانون التصالح؟

هدفت الحكومة المصرية من إصدارها لقانون التصالح إلى إنهاء معضلة مخالفات البناء بشكل نهائي وهو ما أكد عليه رئيس مجلس الوزراء بأحد المؤتمرات الصحفية التي خصصت للترويج للقانون حينما كرر في كلمته ٥ مرات «أن غلق هذا الملف» هو الهدف الوحيد من قانون التصالح، فلماذا فتحت الدولة ابتداءً؟! ٢٩

اتفقت السلطان التشريعية والتنفيذية على أن فلسفة قانون التصالح وأهدافه تتلخص في: ٣٠

- ١) الحفاظ على الثروة العقارية وتقنين الأوضاع المخالفة وفقاً لقواعد قانونية وهندسية للتأكد من السلامة الإنشائية للمباني المخالفة حفاظاً على الأرواح والممتلكات.
- ٢) تخفيف العبء على المحاكم بإنهاء ووقف المنازعات القضائية المتعلقة بالمخالفات البنائية. ٣١
- ٣) ضبط منظومة العمران، والحفاظ على الشكل الحضاري والمعماري، والحد من العشوائيات.
- ٤) حماية الأراضي الزراعية والحفاظ على الأمن الغذائي للمواطن.
- ٥) دعم ميزانية الدولة بمليارات الجنيهات ٣٢ في ظل العجز الدائم للموازنة، وإيجاد موارد يمكن من خلالها التغلب على مشكلات البنية التحتية التي أحدثتها هذه المخالفات البنائية.
- ٦) تجنيب المواطن عقوبات الحبس والغرامات الشديدة وأعمال الإزالة وقطع المرافق.
- ٧) الحفاظ على الثروة الشخصية للمواطن، ممثلة في العقارات والوحدات السكنية ورفع قيمتها وثبيت ملكيتها.

٢٩ مؤتمر رئيس الوزراء بمحافظة القليوبية، ٢٠٢٠/٩/٩ https://www.youtube.com/watch?v=Zlg3e78mw_A

٣٠ القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها ولائحته التنفيذية استفسارات.. وإجاباتها، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، سبتمبر ٢٠١٩.

-وزير التنمية المحلية: ١٧ مليار جنيه حجم متحصلات التصالح في مخالفات البناء، المال، ٢٠٢١-٢-٨، <https://bit.ly/3tUotuB>

- إسكان البرلمان: قانون التصالح في مخالفات البناء يدعم موازنة الدولة بالمليارات، مصراوي، ٢٩-١٢-٢٠١٦، <https://bit.ly/3t4h4JS>

٣١ وفقاً للمذكرة إيضاحية عرضها أحد النواب، تبلغ قضايا مخالفات البناء المنظورة أمام المحاكم المختلفة حوالي مليون وخمسمائة ألف قضية.

نشر نص اقتراح بقانون أمام البرلمان بشأن التصالح في مخالفات البناء، اليوم السابع، ٤-٥-٢٠١٦، <https://bit.ly/3pYpXTo>

٣٢ بلغت متحصلات رسوم الفحص وجدية التصالح (٢٥٪ من إجمالي قيمة المخالفة) نحو ٢٢ مليار جنيه، مما يعني أن الحصيلة الكلية ستصل إلى ١٠٠ مليار جنيه.

إلا أنه هناك أهداف أخرى لم تعلنها الدولة أثناء الترويج للقانون ولكن يمكن استنتاجها من السياسات العامة للحكومة منذ عام ٢٠١٤:

-التحول الرقمي

أصبح رقنة الاقتصاد المصري أولوية استراتيجية للنظام السياسي الحالي من أجل دمج الاقتصاد غير الرسمي بالاقتصاد الرسمي، وكان رئيس الجمهورية عبّر عن أهمية ذلك صراحةً: «عدم وجود رقنة للدولة المصرية خلالنا مش شايفين كويس..الرقنة اللي احنا بنوصل لها. الهدف منها إن أنا أبقي شايف كويس، ومصنف المجتمع كويس»^{٣٣} ولكي ترى الدولة بصورة جيدة يجب أن تعمل كافة القطاعات داخل منظومة النشاط الرسمي.

وبالنظر إلى المعلومات التي توفرها عملية التصالح، فإن قانون التصالح يساعد على نحو جيد في بناء قاعدة بيانات مكانية دقيقة مما يخدم مشروع البنية المعلوماتية للدولة. والأهم يسهم في حصر الاقتصاد غير الرسمي ليس فقط ذي الصلة بقطاع الإنشاءات لكن أيضاً الأنشطة الاقتصادية الأخرى في المنظومة غير الرسمية؛ حيث يتصالح القانون مع حالات تغيير الاستخدام وبالتالي يمكن التعرف على تغيير النشاط من سكني إلى (تجاري - إداري - صناعي). وفقاً لرئيس لجنة الإدارة المحلية بمجلس النواب، فإن قانون التصالح صدر بهدف «التعرف على العقار والكشف عليه وفحص المخازن والحال في هذه العقارات ومعرفة مدى حصولها على رخص من عدمه»^{٣٤}.

-مشروع حصر وإدارة الثروة العقارية

تعد حصر الثروة العقارية أول خطوة في سبيل تحصيل الإيرادات الضريبية المرتبطة بها، ونظراً لتدني نسبة تسجيل الملكية العقارية وعدم فاعلية السجل العيني تتولى وزارة المالية الحصر بشكل يدوي يستحيل معه جمع البيانات بدقة بالإضافة إلى صعوبة حصر وتسجيل العقارات المخالفة والتي تخضع بدورها للضريبة العقارية^{٣٥} وتؤدي عدم كفاءة عمليتي الحصر وتقدير قيمة العقار إلى محدودية عوائد الإيرادات الضريبية المستهدف تحصيلها على الثروة العقارية^{٣٦} يوضح الجدولين التاليين قصور الحكومة في تحصيل كامل الضريبة العقارية المستهدفة سنوياً، وعدم تخطي ضريبة الثروة العقارية حاجز الـ ٠,١٪ كنسبة من إجمالي الضرائب على الترتيب.

^{٣٣} رئيس الجمهورية، افتتاح مشروعات إسكان بديل المناطق غير الآمنة، ١٦-١٠-٢٠٢١، <https://bit.ly/3Pjf4H3>

^{٣٤} رئيس «محلية النواب»: أزمة عقار فيصل لن تكون الأخيرة.. «ماشية بالبركة»، الوطن، ٣-٢-٢٠٢١، <https://bit.ly/3N3TRj0>

^{٣٥} المباني المخالفة تدخل في حصر المستجندات العقارية، مصلحة الضرائب المصرية، <https://bit.ly/3D3OBap>

^{٣٦} معضلة الضريبة العقارية في مصر: تحليل اقتصادي واجتماعي، المركز المصري للدراسات الاقتصادية

السنة المالية	ضريبة المباني المستهدفة	ضريبة المباني الفعلية
٢٠١٠/٢٠٠٩	٤٠٥	٣٢٩
٢٠١١/٢٠١٠	٦٠٨	١٣٩
٢٠١٢/٢٠١١	١١٨٠	٣٤٥
٢٠١٣/٢٠١٢	٧٥٢	٣٤٦
٢٠١٤/٢٠١٣	٢٢١٧	٢٤٤
٢٠١٥/٢٠١٤	٣٦٨٨	٤٥١
٢٠١٦/٢٠١٥	٣٢٤١	٩٦٩
٢٠١٧/٢٠١٦	٢٤٥١	١٨٣٢
٢٠١٨/٢٠١٧	٣٦٥٠	٢٨٢٧
٢٠١٩/٢٠١٨	٥٢٠٠	٤٧٨٤
٢٠٢٠/٢٠١٩	٦٧٦٠	٣٢٢٩
٢٠٢١/٢٠٢٠	٦٩٦١	٤٣٦٧ (متوقع)
٢٠٢٢/٢٠٢١	٥٥٠٠	

المصدر: البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنوات المالية (٢٠٢٢/٢٠٠٩:٢٠٢١/٢٠٠٨) وحساب ختامي
الموازنة العامة للدولة للسنوات المالية (٢٠٢٠/٢٠٠٩:٢٠١٩/٢٠٠٨)

السنة المالية	ضريبة الثروة العقارية الفعلية	إجمالي الضرائب	ضريبة الثروة العقارية كنسبة من إجمالي الضرائب
٢٠٠٩/٢٠٠٨	٦٠	١٦٣٢٢١	٠,٠٣٦
٢٠١٠/٢٠٠٩	٨٣	١٧٠٤٩٣	٠,٠٤٨
٢٠١١/٢٠١٠	١٧٧	١٩٢٠٧٢	٠,٠٩
٢٠١٢/٢٠١١	١٠٤	٢٠٧٤٠٩	٠,٠٥
٢٠١٣/٢٠١٢	٨٧	٢٥١١١٨	٠,٠٣
٢٠١٤/٢٠١٣	٢١٨	٢٦٠٢٨٨	٠,٠٨
٢٠١٥/٢٠١٤	٢٧٩	٣٠٥٩٥٧	٠,٠٩
٢٠١٦/٢٠١٥	٣٤٣	٣٥٢٣١٥	٠,٠٩٧
٢٠١٧/٢٠١٦	٣٨٤	٤٦٢٠٠٧	٠,٠٨
٢٠١٨/٢٠١٧	٣٩٩	٦٢٩٣٠٢	٠,٠٦
٢٠١٩/٢٠١٨	٨٦٧	٧٣٦١٢١	٠,١
٢٠٢٠/٢٠١٩	١٠٤٤	٧٣٩٦٣٣	٠,١
٢٠٢١/٢٠٢٠	١٢٠٩ (متوقع)	٨٣٠٧٨٤	٠,١

المصدر: البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنوات المالية (٢٠٢٢/٢٠٠٩:٢٠٢١/٢٠٠٨) وحساب ختامي
الموازنة العامة للدولة للسنوات المالية (٢٠٢٠/٢٠٠٩:٢٠١٩/٢٠٠٨)

تعمل الحكومة على برنامج إصلاح السياسات الضريبية وجزء منه تطوير منظومة التطبيق الفعلي لقانون الضريبة العقارية. حيث تقوم الحكومة بتأسيس قاعدة بيانات الثروة العقارية وتحديث الخرائط الجغرافية للمناطق السكنية في إطار مشروع قومي لتنفيذ وتشغيل منظومة رقمية لحصر وإدارة الثروة العقارية وتخصيص رقم قومي لكل عقار. وبمجرد الانتهاء من منظومة التصالح، سيتم استحداث شهادة رقم قومي لكل وحدة سكنية، كما ستحصل كل وحدة سكنية متصالح عليها على هذه الشهادة، ولن يتاح مستقبلاً التعامل على أي وحدة سكنية أو عقار إلا بعد استيفاء تلك الشهادة.

-تسجيل الملكية

حالت الالارسمية المهيمنة على قطاع العقارات في مصر دون تسجيل الملكية،^{٣٧} حيث لا تتجاوز نسبة تسجيل العقارات في مصر ٠.٧٪. إذ يتطلب تسجيل الملكية العقارية إثبات عدم وجود مخالفات أو تقديم رخصة بناء. ولإشهار الهبة^{٣٩} في الشكل الرسمي، يجب تقديم شهادة بعدم وجود مخالفات في المباني من الحي أو جهاز المدينة المختص. ومن أجل تسجيل عقد إيجار لمدة تزيد عن ١٠ سنوات أو طلب شهر على العقار أو بيع رضائي لحق الرقبة مع حفظ حق المنفعة أو بيع شقة أو وحدة من وحدات أى عقار أو بيع رضائي أو إشهار إرث، يلزم تقديم ترخيص المباني بالنسبة للعقارات المقامة اعتباراً من ١٩٩٢/٦/٢ أي بعد دخول قانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ حيز النفاذ.^{٤٠}

ومن هنا نتضح أهمية قانون التصالح بالنسبة لتسجيل الملكية، فإن قرار قبول التصالح يعتبر بمثابة ترخيص منتج لجميع آثاره بالنسبة للأعمال المخالفة، ويضفي صفة الرسمية على العقار وبالتالي يصبح قابلاً للتسجيل بسهولة. فقد أصدر رئيس الجمهورية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢ «القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري» والذي بموجبه تم تعديل اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري في ٣٠ مارس ٢٠٢٢ لتصبح المستندات المطلوب إرفاقها بطلب الشهر العقاري تتضمن رخصة المباني للعقار محل الطلب إذا كان مقاماً اعتباراً من تاريخ ٢ يونيو ١٩٩٢، أو نموذج (١٠) الخاص بقبول التصالح عن الأعمال المخالفة، أو أي مستند يفيد إقامته قبل هذا التاريخ (مثل كشف العوائد أو ما يفيد انتفاعه بالمرافق العامة) على أن يتم العمل بهذا القانون في خلال ستين يوم من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.^{٤١}

^{٣٧} ليست مخالفات البناء السبب الوحيد في عزوف المواطنين عن تسجيل ملكياتهم، بل توجد أسباب أخرى كثيرة؛ منها: صعوبة الإجراءات، وطول المدة التي قد تصل إلى سنتين، والرسوم الباهظة، فليجأ المواطنون إلى بدائل أخرى مثل البيع العرفي وعقود صحة التوقيع.

^{٣٨} رئيس الشهر العقاري: فصل تسجيل الملكية عن الخدمات والتصالح، الوطن، ١٤-٦-٢٠٢١، <https://bit.ly/36j7Dhd>

^{٣٩} الهبة: عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض. ويجوز للواهب، دون أن يتجرد عن نية التبرع، أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين.

^{٤٠} موقع مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، وزارة العدل، ٤-١٢-٢٠١٦، <https://rern.gov.eg/pages/article/10>

^{٤١} ملحق رقم (٢)

بالتوازي مع تطبيق قانون التصالح، ولضمان إقبال المواطنين على تسجيل ملكيتهم، سعت الدولة إلى اتخاذ عدة إجراءات بعضها من جهة يهدف إلى تحفيز الملاك، فموجب القانون السابق ذكره تم فصل أداء ضريبة التصرفات العقارية عن التسجيل بالإضافة إلى عدم اشتراط تسلسل الملكية كشرط للتسجيل، كما تعمل الحكومة على تيسير نظام نقل الملكية عن طريق إصلاح ورقنة خدمات الشهر العقاري^{٤٢}، ومن جهة أخرى تُقر عدة إجراءات بغرض التضييق على المواطنين لإجبارهم في الأخير على التسجيل. حيث تتضمن أبرز اشتراطات المنظومة الجديدة للحصول على رخصة بالبناء تقديم ما يثبت أن الأرض مسجلة بالشهر العقاري^{٤٣}. كما تم تعديل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، لتمتع بموجبه شركات الكهرباء والمياه والغاز وكافة المصالح الحكومية عن نقل العدادات والمرافق والخدمات إلى صاحب الشأن، إلا بعد تقديم سند يثبت تسجيل الملكية بالشهر العقاري^{٤٤}.

لكن ما أهمية تسجيل الملكية العقارية للدولة لتوليه كل هذا الاهتمام؟

- بدونها لا تتمكن الحكومة من وضع آليات لرصد حركة ومعدلات تداول ونقل الملكية العقارية وبالتالي تحصيل ضريبة التصرفات العقارية.

- من منظور الاقتصاد النيوليبرالي، تعتبر ٩٣٪ من العقارات في مصر «رأس مال ميت»، أي أنها أصول اقتصادية غير مسجلة في الاقتصاد الرسمي ولا يمكن الاقتراض بضمناها مما يعرقل دورة رأس المال^{٤٥}. ويبدو أن الحكومة تبنى هذا التوجه حيث صرح رئيس الوزراء أنه: «بعد تقنين أوضاع العقار سيكون باستطاعة مالكة الاستفادة به كأحد الأصول القانونية في جميع التعاملات البنكية».

- ووجهت المؤسسات المالية الدولية العديد من الانتقادات لنظام تسجيل ملكية العقارات والأراضي في مصر، واعتبرته العقبة الرئيسية أمام تطوير أسواق التمويل العقاري، حيث أن أحد شروط الحصول على قرض تمويل عقاري أن تكون الوحدة السكنية المراد شراؤها مسجلة. وبالتالي فإن تخفيف القيود على التسجيل سيعمل على انتعاش سوق الرهن العقاري، والذي يسجل نمواً بطيئاً بأقل من واحد في المائة كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي^{٤٦}.

^{٤٢} اليوم.. بدء تسجيل ملكية الشقق وفقاً لقانون الشهر العقاري الجديد، الأهرام، ٧-٥-٢٠٢٢،

<https://gate.ahram.org.eg/News/3506080.aspx>

^{٤٣} عودة التقديم للحصول على رخصة البناء اليوم.. كيف تحصل على عقد مشهر؟، الوطن، ٢٥-٧-٢٠٢١، <https://bit.ly/3NNpvSc>

^{٤٤} مجلس الوزراء يوافق على تعديل بعض أحكام قانون الشهر العقاري، ٦-٢-٢٠٢٠، وزارة العدل، <https://rern.gov.eg/pages/article/65>

^{٤٥} سامر سليمان، النظام القوي والدولة الضعيفة: إدارة الأزمة المالية والتغيير السياسي في عهد مبارك، الهيئة العامة لقصور الثقافة، ٢٠١٣

^{٤٦} البنك الدولي، ٢٠١٤

تحاول الحكومة إقناع المواطنين أن تقنين أوضاع المباني المخالفة من أجل خدمتهم وليس عقابهم. فالهدف الرئيسي من تطبيق القانون هو جعل أوضاع المخالفات رسمية حتى تتمكن الدولة من توصيل المرافق إليها بصورة قانونية فالمادة السابعة من قانون التصالح تلزم الجهة الإدارية المختصة بإخطار الجهات القائمة على شئون المرافق من كهرباء وغاز ومياه وصرف صحي بقرار قبول التصالح خلال ١٥ يوماً من صدوره لاتخاذ ما يلزم.

كانت الدولة في السابق حتى في ظل النظام الحالي -الذي يرى أن هذا الإجراء «غير قانوني»- تعمل على توصيل المرافق للوحدات السكنية المخالفة،^{٤٧} وكان دافعها للقيام بذلك أن المواطن سيحاول حل أزمته بعيداً عن الدولة بمد الخدمات الضرورية التي يحتاجها خلسة.^{٤٨} خلال الفترة من (٢٠١٦/٢٠١٥ إلى ٢٠٢٠/٢٠١٩)، تشير الإحصاءات الرسمية إلى أن عدد الوحدات السكنية المنفذة بواسطة القطاعين العام والخاص حوالي مليون و٣٨٢ ألف وحدة،^{٤٩} بينما تظهر أعداد المشتركين في وزارة الكهرباء والطاقة خلال نفس الفترة أنها شهدت زيادة بمقدار ٥ مليون و٧٠٠ ألف مشترك.^{٥٠} يعني ذلك أن النظام الحالي مد أكثر من ٤ مليون وحدة مخالفة بالكهرباء قبل صدور قانون التصالح وربما بعد صدوره أيضاً وقبل «قبول التصالح».



(المصدر: وزارة الكهرباء والطاقة المتجددة والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء)

^{٤٧} المادة ٦٢ من قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨: «لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أي من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم....»

^{٤٨} مؤتمر رئيس الوزراء بمحافظة القليوبية، ٢٠٢٠/٩/٩ https://www.youtube.com/watch?v=Zlg3e78mw_A

^{٤٩} نشرة الإسكان في مصر، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، السنوات (٢٠٢٠/٢٠١٦:٢٠١٩/٢٠١٥)

^{٥٠} وزارة الكهرباء والطاقة المتجددة، http://www.moe.gov.eg/test_new/ST_users.aspx

يوضح رئيس الوزراء أن أحد الأسباب التي دفعت بصدور القانون يكمن في إيجاد موارد يمكن من خلالها التغلب على مشكلات البنية التحتية التي أحدثتها هذه المخالفات البنائية، حيث تعجز مستوى الخدمة التي توفرها الدولة عن ملاحقة الزيادة في حجم المناطق غير المخططة، فمع الوقت تنمو الكتل والتجمعات السكنية التي ظهرت نتيجة التعدي على الأراضي الزراعية ويطلب سكانها بمدارس ووحدات صحية.

وطبقاً لأحكام القانون تؤول جميع المبالغ المحصلة إلى الخزينة العامة للدولة، ويخصص منها لصالح الجهة الإدارية الواقع في ولايتها المخالفة النسب الآتية:

نسبة ٢٥٪ لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي والمشروعات التنموية.

نسبة ٣٩٪ لصالح مشروعات البنية التحتية من صرف صحي ومياه شرب وغيرها.

نسبة لا تزيد عن ١٪ لإثابة أعضاء اللجان المنصوص عليها في هذا القانون والعاملين بالجهة الإدارية المختصة القائمة بشئون التخطيط والتنظيم وغيرهم من العاملين بالوحدات المحلية الأجهزة، ويصدر قرار من المحافظ المختص أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال بتحديد النسبة المقررة وما تستحقه كل فئة من الفئات المشار إليها.

إجراءات التصالح

يخالف المواطن أحياناً قانون البناء مضطراً هروباً من البيروقراطية والإجراءات المرهقة من أجل الحصول على ترخيص، ليجد نفسه منصاعاً بموجب قانون التصالح لبيروقراطية أخرى تبدأ من تجميع المستندات المطلوبة للتقدم بنموذج (١) وتنتهي بحصول «مقدم الطلب» على نموذج (١٠).

يسمح القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ بالتصالح وتقنين الأوضاع في الأعمال التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام القوانين المنظمة للبناء الصادرة قبل صدور اللائحة التنفيذية والعمل بأحكام هذا القانون ، عدا المخالفات الآتية:

١. الأعمال التي تخل بالسلامة الإنشائية للمبنى.

٢. التعدي على خطوط التنظيم وحقوق الارتفاق ما لم يتم الاتفاق بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق.

٣. المخالفات الخاصة بالمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.

٤. تجاوز قيود الارتفاع المقررة من الطيران المدني أو تجاوز متطلبات شؤون الدفاع عن الدولة.

٥. البناء على الأراضي المملوكة للدولة ما لم يكن تقدم بطلب تقنين الأوضاع وفقاً للقانون المنظم.

٦. البناء على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار ونهر النيل.

٧. تغيير الاستخدام للمناطق التي صدر لها مخططات تفصيلية معتمدة ما لم توافق الجهة الإدارية.

٨. البناء خارج الحيز العمراني المعتمد، عدا: المشروعات التي تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني، المشروعات الحكومية والمشروعات ذات النفع العام، والمباني المكتملة والمرقمة والمأهولة بالسكان والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة، والأراضي الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التي يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمي، وذلك طبقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ولم ينص القانون أو لائحته التنفيذية على أن يقدم مالك العقار بنفسه طلب التصالح بل ترك الأمر لصاحب الشأن أيّاً كان، حيث يشير القانون إلى «مقدم الطلب» دون أن يعرفه إذا كان (المستثمر-المقاول-صاحب العقار-الشغل-المالك).

صرحت وزارة التنمية المحلية بأن مالك العقار هو المسؤول جنائياً عن مخالفاته، كما أن تقدم أحد سكان العقار بطلب التصالح لا يعني صاحب العقار الأصلي من المسائلة الجنائية ومحاسبته واستكمال الإجراءات القانونية طبقاً لمخضر المخالفة المحرر ضده.^{٥١}

^{٥١} رئاسة مجلس الوزراء المصري، ٢٠-٧-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3q1N7Ze>

ومع ذلك، ينص القانون صراحة على وقف العقوبة أو الإجراءات ضد المخالفين في حالة قبول التصالح. فطبقاً للقانون، يُعطى مقدم الطلب شهادة نموذج (٣) ويترتب على تقديمها للمحكمة أو الجهات المختصة وقف نظر الدعاوى القضائية المتعلقة بالمخالفة ووقف تنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة إلى حين البت في الطلب. ويعتبر صدور القرار بقبول الطلب بمثابة ترخيص منتج لجميع آثاره بالنسبة للأعمال المخالفة محل الطلب، ويترتب عليه انقضاء الدعاوى الجنائية والمدنية المتعلقة بموضوع المخالفة والتي يتم توجيهها في أغلب الأحيان بحق المفاوض أو المستثمر أو صاحب العقار. وإلغاء ما يتعلق بها من قرارات وحفظ التحقيقات في شأن هذه المخالفات، وفي حالة صدور حكم بات بتوقف تنفيذ العقوبة. ٥٢

يتقدم صاحب الشأن بطلب التصالح على النموذج رقم (١) إلى الجهة الإدارية المختصة (الوحدات المحلية، جهاز المدينة بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة، الجمعية العامة للتنمية السياحية، الهيئة العامة للتنمية الصناعية) مرفقاً به المستندات التالية:

- ١- صورة من بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب.
 - ٢- مستندات إثبات صفة مقدم الطلب بالنسبة للأعمال المخالفة.
 - ٣- إثبات أن المخالفة تمت قبل ٨ إبريل ٢٠١٩ بالنسبة للمخالفات داخل الحيز العمراني وقبل ٢٢ يوليو ٢٠١٧ للمخالفات داخل الكتل القريبة من الحيز العمراني المعتمد.
 - ٤- نسختان من الرسومات المعمارية للمبنى معتمدتان من مهندس نقابي أو مكتب هندسي.
 - ٥- نسخة من الرسومات المرفقة بترخيص البناء وصورة الترخيص إن وجد.
 - ٦- إيصال سداد رسم فحص الطلب والذي تتراوح قيمته ما بين ١٢٥ إلى ٥٠٠٠ جنيه.
 - ٧- عقد اتفاق موثق في الشهر العقاري بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق بالنسبة لحالات التعدي على حقوق الارتفاق.
 - ٨- المستند الدال على تقديم طلب تقنين أوضاع بالنسبة لمخالفات التعدي على أراضي أملاك الدولة.
- تستلم الجهة الإدارية المختصة طلب التصالح وتعطي مقدمه نموذج (٣) وهو شهادة تفيد تقديم طلب التصالح عن أعمال مخالفة أو تغيير استخدام وبموجبه تتوقف نظر الدعاوى المتعلقة بالمخالفة كما يتوقف تنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة لحين البت في طلب التصالح.

يلي ذلك دراسة طلب التصالح لإصدار القرار بالقبول أو الرفض حيث تبدأ الأمانة الفنية^{٥٣} عملها بمراجعة ملف طلب التصالح خلال أسبوعين من استلامه. وفي حالة عدم استيفاء المستندات ترسل الأمانة الفنية نموذج رقم (٤) إلى مقدم الطلب خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين تخطره بضرورة استكمال المستندات الناقصة خلال شهر. وأخيراً خلال شهر من تاريخ استيفاء المستندات تعرض الأمانة الفنية على اللجنة الفنية^{٥٤} نموذج رقم (٥) وهو تقريره به بيانات طالب التصالح وبيانات العقار المخالف وكافة قرارات الإزالة والمحاضر المحررة للعقار ونوعها والأحكام الصادرة إن وجدت. ومن هنا تتولى اللجنة الفنية الأمر فتقوم بفحص الملف لتتأكد من أن تلك المخالفات يجوز التصالح عليها وتجري معاينة ميدانية للتحقق إن كانت الأعمال المنفذة على الطبيعة والمساحة تتطابق مع المعلومات الواردة بالمستندات وإمكانية إزالة المخالفات الأخرى بالمبنى بالإضافة إلى عدم وجود عيوب إنشائية ظاهرة بالمبنى. وتطالب اللجنة طالب التصالح بتقديم تقرير هندسي يثبت السلامة الإنشائية للمبنى معتمد من نقابة المهندسين وفقاً للنموذج رقم (٢ أ) خاص ب الأسوار والمباني التي لا تزيد إجمالي أداوارها (شاملة البدرومات و غرف مرافق الخدمات بالسطح) على ستة أدوار ومسطح أي دور منها لا يزيد على ٢م٦٠٠، أو النموذج رقم (٢ ب) خاص ب المباني التي يزيد إجمالي أداوارها (شاملة البدرومات و غرف مرافق الخدمات بالسطح) على ستة أدوار أو مسطح أي دور فيها يزيد على ٢م٦٠٠، والمباني التي بها إشغالات غير سكنية تزيد على دورين، والمباني التي ترى اللجنة الفنية وجود عيوب إنشائية بها. كما يتحقق ممثل وزارة الداخلية من توافر اشتراطات تأمين المبنى من أخطار الحريق. وما إن تنتهي المعاينة ترسل اللجنة نموذج رقم (٦) خطاب إلى مقدم الطلب لاستكمال الأوراق وتقديم التقرير الهندسي وتمنحه مهلة شهرين من تاريخ استلام الخطاب فإن لم يفعل ترسل له النموذج رقم (٧) وهو إخطار برفض الطلب موضحاً به أسباب الرفض.

في حالة الموافقة، تحسب اللجنة الفنية قيمة إجمالي مقابل التصالح طبقاً لسعر المتر الذي تحدده لجنة^{٥٥} شكلت خصيصاً لهذا الأمر ثم ترفع تقرير إلى المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة بالقبول أو الرفض على نموذج رقم (٨) خلال مدة لا تتجاوز ٣ أشهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً المستندات المطلوبة وفي حالة قبول التصالح ترسل اللجنة الفنية نموذج (٩) إلى مقدم الطلب لسداد قيمة مقابل التصالح إلى الجهة الإدارية المختصة. وبعد سداد كامل مقابل التصالح أو كافة الأقساط تُعد الجهة الإدارية المختصة مشروع قرار بقبول التصالح نموذج (١٠) لاعتماده من المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة وتخطر الجهات القائمة على المرافق بالقرار لاتخاذ ما يلزم وتسلم طالب التصالح نسخة من نموذج (١٠).

^{٥٣} يقوم رئيس الجهة الإدارية المختصة بتشكيل الأمانة الفنية على أن تكون برئاسة مدير الإدارة الهندسية وتضم في عضويتها كل من مدير التنظيم ومهندس المنطقة.

^{٥٤} بموجب المادة الثانية من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة قرار بتشكيل لجنة فنية أو أكثر بكل جهة إدارية مختصة من غير العاملين بها، وتكون برئاسة مهندس استشاري متخصص في الهندسة الإنشائية، وعضوية اثنين على الأقل من المهندسين المعتمدين من نقابة المهندسين أحدهما متخصص في الهندسة المدنية والآخر في الهندسة المعمارية، وممثل عن وزارة الداخلية. ولا تنهي اللجنة أعمالها إلا بعد الانتهاء من جميع الطلبات التي قدمت إليها خلال المدة التي حددها القانون.

^{٥٥} تنص المادة الخامسة من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ على أن: «تنشأ بكل محافظة لجنة أو أكثر بقرار من المحافظ المختص، تتولى تحديد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع على أساس قيمة سعر المتر لكل منطقة، وتشكل هذه اللجان من: اثنين من ممثلي الجهة الإدارية المختصة. واثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من هيئة الرقابة المالية. وممثل لوزارة المالية (الهيئة العامة للخدمات الحكومية). وتتولى اللجنة تقسيم المحافظة إلى عدة مناطق بحسب المستوى العمراني والحضاري وحالة توافر الخدمات، على ألا يقل سعر مقابل التصالح وتقنين الأوضاع للمتر المسطح عن خمسين جنيهاً، ولا يزيد على ألفي جنيه...»

في حالة الرفض أو عدم سداد مقابل التصالح أو على الأقل مقدم التسيط (٢٥٪ من إجمالي المبلغ المستحق) خلال ستين يوماً من تاريخ الموافقة، تُعد الجهة الإدارية المختصة مشروع قرار برفض الطلب نموذج (١٠) لاعتماده من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، وتخطر الجهات القضائية نموذج (١٢) لاستئناف نظر الدعاوى القضائية والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والإجراءات والقرارات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وترسل نموذج (١١) لمقدم الطلب تعلمه برفض التصالح.

جاءت أعداد طلبات التصالح أقل بكثير من التوقعات الرسمية. فسر رئيس الوزراء عدم تجاوب المواطنين مع قانون التصالح خلال أول مهلة والتي انتهت بنهاية ٢٠١٩ بحصيلة لم تتجاوز الـ ١٠٠ ألف طلب تصالح إلى اعتقاد الناس بأن الدولة ليست جادة ولن يحدث شيء، وأن هذا القانون لا يختلف كثيراً عن كل القرارات التي سبقته على مدار الأربعين عاماً الماضية. فما الذي غيرته الحكومة في عقيدة الناس تجاهها هذه المرة لتنتهي فترة التصالح نهائياً في مارس ٢٠٢١ ويكون قد تقدم بالفعل ٢,٨ مليون طلب؟

أولاً- التهديد

لكي تثبت الدولة جدتها وفي محاولة منها لبث رسالة للجميع بأن لا أحد سيفلت من العقاب، بدأت بحاسبة «الحيثان» بحسب تصريح رئيس مجلس الوزراء حيث دفع ٥ مقاولين مليار جنيه للتصالح في مخالفات البناء، بالإضافة إلى محاسبة المسؤولين عن مخالفات البناء وتحويل مئات الموظفين في الأحياء والوحدات المحلية للنيابة للتحقيق معهم.^{٥٦}

وشرعت الدولة في تهديد مرتكبي مخالفات البناء ومن لم يتقدموا بطلبات للتصالح وتقنين أوضاعهم بالإزالة والإحالة إلى القضاء العسكري وقطع المرافق. وهدد وزير التنمية المحلية أنه سيكلف المحافظين بقطع المرافق عن أصحاب العقارات غير الراغبين في التصالح والإزالة الفورية وعدم إيقاف تنفيذ قرارات الإزالة في حالة وجود شاغلين بالمبنى. كما هدد أي مخالف لا يقوم بسداد قيمة جدية التصالح بإزالة مخالفته على الفور، بالإضافة إلى التهديد باتخاذ إجراءات قطع المرافق من كهرباء ومياه الشرب عن المباني التي لا ينتمي أصحابها من طلاء واجهاتها خلال مدة لا تتجاوز ٣ أشهر.^{٥٧} كما ناقش أعضاء مجلس النواب تعديل القانون لقطع المرافق عن الوحدات المخالفة حال تقاعس أصحابها عن التقدم بطلب التصالح أو الحجز الإداري عليها، أو رفع قيم المرافق ثلاثة أضعاف أو مصادرتها بموجب حكم قضائي.^{٥٨}

وكانت أشد القرارات وطأة على نفوس المخالفين هو قرار رئيس الوزراء بأن تحيل النيابة العامة إلى محاكم أمن الدولة طوارئ الجرائم المتعلقة بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، وكذلك الجرائم المتعلقة بإقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التي منح الترخيص على أساسها

^{٥٦} «لازم نقل الصفحة دي وبدأنا بالحيثان»... ١٥ تصريحاً من رئيس الوزراء بشأن مخالفات البناء، مصراوي، ١٢-٩-٢٠٢٠،

<https://bit.ly/3oXgoUg>

^{٥٧} رئاسة مجلس الوزراء المصري، ٢٨-٥-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3L4atWi>

- قطع المرافق عن المباني التي لم يتم طلاء واجهاتها، وزارة التنمية المحلية، ٨-٧-٢٠٢٠، <https://mld.gov.eg/ar/news/details/8294>

^{٥٨} ٣ عقوبات تنتظر الوحدات المخالفة حال عدم التصالح.. الحجز وقطع المرافق والمصادرة بحكم قضائي، اليوم السابع، ٣١-١٠-٢٠١٩،

<https://bit.ly/3N85Lsb>

أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة المنصوص عليها في المادتين (١٠٢ و ١٠٤) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. كما تسرى أحكام هذا القرار على الدعاوى القضائية الجنائية التي لم يتم إحالتها إلى المحاكم. وتم مد القرار كل ٣ شهور مع مد العمل بقانون الطوارئ حتى ٢٥ أكتوبر ٢٠٢١ وهو التاريخ الذي أعلن فيه رئيس الجمهورية إلغاء مد حالة الطوارئ. ٦٠

ثانياً- الترغيب

تراجعت حدة الدولة فيما بعد ولجأت إلى تبسيط الإجراءات وتقديم تسهيلات تخفيفاً على المواطنين. فقد أصدر رئيس مجلس الوزراء عدة قرارات بغية تسهيل إجراءات التصالح على المواطنين منها:

(١) التوجيه باستلام ملف التصالح من المواطن الراغب فيه وإن كان ناقصاً يصرف نموذج (٣) له حتى استكمال المستندات. ٦١
فقطاً لللائحة التنفيذية، يُطالب المواطنون بتقديم الكثير من المستندات والتي لا تتوفر معهم بالضرورة فترفض الوحدات المحلية استلام الطلب.

(٢) موافقة مجلس الوزراء على قبول جميع طلبات التصالح في الريف على مستوى الجمهورية -رغم مخالفة القرار لنص المادة الأولى من قانون التصالح- ، مع استبعاد من قام بالبناء على أراضي أملاك الدولة لحين توفيق أوضاعه. وأعلنت الحكومة أن الهدف من ذلك استكمال توصيل المرافق للقرى في إطار المبادرة الرئاسية «حياة كريمة» لتطوير الريف المصري خاصة بعد فحص عينة عشوائية من الطلبات أكدت صحة البيانات المقدمة. ٦٢ ربما يكون هذا صحيحاً ومع ذلك يوجد هدف أهم لم تعلنه الحكومة يتمثل في البت الشديدي في فحص طلبات التصالح والبت فيها سواء بالقبول أو الرفض. خلال عامين من صدور اللائحة التنفيذية وتطبيق القانون في الفترة من يوليو ٢٠١٩ وحتى يوليو ٢٠٢١، انتهت اللجان الفنية من فحص ٧٤ ألف طلب فقط، وتم قبول أكثر من ٤٠ ألف، ورفض نحو ٣٣ ألف. اعترفت وزارة التنمية المحلية بأن لديها مشكلة إجرائية، فاللجنة تفحص نحو ٤٠ طلب في الشهر، وبهذا المعدل هناك محافظات ستستغرق ١٠ سنوات فحص فقط.

استجاب مجلس الوزراء لشكاوى المهندسين والاستشاريين من ضعف المبالغ التي يحصلون عليها حيث تحصل اللجنة الفنية على ٥٠ جنيه على الطلب فتم مضاعفة الرقم لـ ١٠٠ جنيه على أن تقوم اللجنة بفحص ١٠٠ طلب في اليوم، ولكن لم تتحسن الأحوال واستمرت المشكلة. ٦٣

٥٩ الجريدة الرسمية - العدد ١٧ (مكرر) في ٢٨ أبريل سنة ٢٠٢٠ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٤١ لسنة ٢٠٢٠ المادتين الأولى والثانية

٦٠ عبد الفتاح السيسي، فيسبوك، ٢٥-١٠-٢٠٢١، <https://bit.ly/3D5xLrV>

٦١ ملحق رقم (٣)

٦٢ الحكومة: قبول طلبات التصالح بمخالفات البناء بالريف شريطة ألا تكون أراضي دولة، وكالة أنباء الشرق الأوسط، ٢-٦-٢٠٢١،

<https://bit.ly/3Js0M3u>

٦٣ «مخلة البرلمان» تطالب بتعديل قانون التصالح مع مخالفات البناء لسرعة البت في الطلبات المقدمة، المال، ٦-٧-٢٠٢١،

<https://bit.ly/3CWhl4W>

وفي ظل البطء الشديد في البت بـ ١,٢ مليون طلب تصالح مقدم في المدن بسبب أهمية التأكد من السلامة الإنشائية للعقارات مما يستوجب ضرورة فحص اللجان الفنية للملفات التصالح بعيداً عن المحليات ومعاينة المخالفات على أرض الواقع.

كان من المفترض أن يحل قرار رئيس الوزراء أزمة تكديس ملفات التصالح في القرى والتي تبلغ ١,٥ مليون طلب تصالح، إلا أن القرار التنفيذي الصادر من وزارة الإسكان بشأن قرار رئيس الوزراء استثنى المنازل التي تزيد مساحتها على ٢٠٠ متر، ويزيد ارتفاعها على ٤ طوابق من القرار، على أن ينطبق عليها جميع ما جاء في القانون الخاص بالتصالح وتعديلاته واستيفاء كافة الإجراءات.

وبالنسبة للحالات أقل من ٢٠٠ متر أو أرضي وثلاث أدوار، يتم تنفيذ بعض الإجراءات وتشمل ما يلي:٦٤

- يُوقع المتقدم للتصالح على إقرار يتضمن التعهد بصحة البيانات المقدمة ومساحة الأعمال المخالفة وعدد الأدوار، وأنه إذا ثبت تقدمه بمسندات تغاير ما قام به من بناء مخالف على أرض الواقع، فيحق للأجهزة الحكومية المعنية خلال مدة ٣ سنوات اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.

- يتوجه المواطن لسداد قيمة مقابل التصالح بالمركز التكنولوجي للوحدة المحلية الخاصة به، ليتم تسليمه نموذج ١٠ مؤقت مدون عليه «لا يعتد بالنموذج إلا بعد إجراء المطابقة والمعاينة على الطبيعة».

- إخطار وحدة التراخيص والتفتيش والمتابعة التابعة للهيئة الهندسية للقوات المسلحة لإجراء المطابقة اللازمة لإصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق، ويتم تحصيل مبلغ ١٠٠٠ جنيه قيمة المطابقة لصالح الهيئة الهندسية للقوات المسلحة على الحساب المخصص لها.٦٥

-مطالبة المواطن باستكمال المسندات المنصوص عليها في اللائحة قبل السير في إجراءات توصيل المرافق.

(٣) استثناء شرط إلزام جميع المواطنين قاطني نفس العقار بالتصالح بشكل جماعي، وأصبح الأمر بشكل فردي.

(٤) كان التصالح على الكتل المتاخمة للأحوزة العمرانية وتم تعديله ليشمل الكتل القريبة. كما تم فتح باب التصالح لكل المخالفات وليس فقط الأعمال التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

٦٤ ملحق رقم (٤)

٦٥ إجراءات هامة للتصالح في مخالفات البناء بالقرى.. تعرف عليها، الوطن، ٢٨-١٠-٢٠٢١، <https://bit.ly/36gisk0>

٥) مراعاة البعد الاجتماعي:

- خصم ما سبق سداده تنفيذاً لأحكام قضائية خاصة بالمخالفات محل الطلب، وذلك بموجب إفادة صادرة من النيابة العامة، إلا أن هذا الأمر يشوبه عدم الدستورية لأن القانون هنا لا يساوي بين من دفع الغرامة ومن قضى عقوبة الحبس.

- تخفيض أسعار مقابل التصالح بنسب تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ٧٠٪ بجميع محافظات الجمهورية. وثبتت سعر مقابل التصالح ل ٥٠ جنيه للمتر في الريف.

- خصم ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لمبلغ التصالح عند السداد الفوري «الدفع كاش».

- السماح بتقسيم مبلغ التصالح على ٣ سنوات بدون فوائد عبر أقساط ربع سنوية متساوية على أن يتم سداد ٢٥٪ من إجمالي مقابل التصالح خلال ستين يوم من تاريخ موافقة اللجنة على الطلب.

- الاكتفاء بتقرير يفيد السلامة الإنشائية للمبنى صادر من مهندس نقابي ولا يشترط أن تصدر من مكتب هندسي أو استشاري.

- استثناء القرى من طلاء المباني كشرط لقبول التصالح.

- التظلم من رفض الطلب أو قيمة التصالح خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره به.

- أطلقت مؤسسة «حياة كريمة» مبادرة «التصالح حياة» في ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٠ حيث تتكفل بدفع قيمة التصالح للحالات غير القادرة والأولى بالرعاية بشرط عدم وجود أى ممتلكات أخرى لدى طالب التصالح، وأن يكون طالب التصالح متعثراً في دفع رسوم طلب التصالح، جدية التصالح، سداد قيمة المصالحة أو سداد المقدم والتقسيم. وأن يستوفي كافة المستندات القانونية، بما في ذلك شهادة من اللجنة بطلب التصالح، بجانب استيفاء بحث الحالة الاجتماعية والميدانية للفئات المستهدفة للتأكد من استحقاقهم للدعم. يتم تنفيذ هذه المبادرة على ثلاث مراحل؛ وذلك بالتعاون مع وزارتي التضامن الاجتماعي والتنمية المحلية ومؤسسة صناعات الخير، وسيتم تلقي الطلبات بالمركز التكنولوجي.

- أصبح تقرير السلامة الإنشائية له مستويان واحد للحالات البسيطة وآخر للحالات الأصعب من حيث ارتفاع المبنى وتم اعتماد مراكز الأبحاث في الحالات التي تحتاج أبحاث التربة ومراعاة التكلفة.

الإجراءات التي اتخذتها الدولة لمنع تكرار مخالفات البناء

(١) وقف البناء

قال رئيس الجمهورية خلال افتتاحه مشروعات بشاير الخير ٣ بمدينة الإسكندرية: «عدا المشاريع القومية في المدن. أنا شايف القاهرة والجيزة واسكندرية مش بس وقف تراخيص لكن وقف للبناء محدش يبني حتى اللي خد تراخيص»، وطالب المحافظين بتفعيل سلطاتهم ٦٦، مما يعني تفعيل المادة ٤٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والتي تنص على أنه: «يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف التراخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية».

وتنفيذاً لتوجيهات الرئيس أصدر وزير التنمية المحلية القرار رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٠ بتكليف السادة المحافظون كُلاً في نطاق اختصاصه بوقف إصدار التراخيص الخاصة بإقامة أعمال البناء أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها للسكان الخاصة مع إيقاف استكمال أعمال البناء اللباني الجاري تنفيذها لحين التأكد من توافر الاشتراطات البنائية والجراجات وذلك في محافظة القاهرة الكبرى والإسكندرية وعواصم المحافظات والمدن الكبرى وذلك اعتباراً من ٢٤ مايو ٢٠٢٠ ولمدة ستة أشهر^{٦٧}.

وتم استثناء القطاعات الآتية من قرار وقف البناء:

١. المشروعات القومية.

٢. المنشآت الصناعية والسياحية.

٣. شركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص بوزارة الإسكان والمدن الجديدة.

٤. مشروعات شركات التطوير العقاري^{٦٨}.

ولمراجعة التراخيص القديمة التي سبق إصدارها قبل قرار وقف تراخيص البناء، أصدر وزير التنمية المحلية قراراً وزارياً بتشكيل لجنة^{٦٩} في كل محافظة تقوم بمراجعة أعمال البناء وحصر أعمال الترميم والتدعيم للعقارات الجاري تنفيذها والتأكد من مطابقتها للاشتراطات البنائية وشروط الترخيص، وإعداد تقرير فني للسماح لها باستكمال أعمال البناء أو بتوصيل المرافق^{٧٠}.

^{٦٦} كلمة وزير التنمية المحلية خلال افتتاح مشروعات «بشاير الخير ٣» مع تعليق الرئيس السيسي، ٢١-٥-٢٠٢١، <https://bit.ly/3qsAlhc>

^{٦٧} ملحق رقم (٥)

^{٦٨} وزير التنمية المحلية يصدر قرار تشكيل لجان فحص تراخيص البناء، وزارة التنمية المحلية، ١٢-٦-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3uRKtXE>

^{٦٩} تشكل هذه اللجنة برئاسة نائب المحافظ وعضوية كل من السكرتير العام أو من تحدده الجهة الإدارية ومدير مديرية الإسكان أو من ينوب عنه وممثل عن وزارة الداخلية وممثل عن قيادة الجيش المختص بالمحافظة والهيئة الهندسية وممثل عن الرقابة الإدارية وأحد الأساتذة من كلية الهندسة ومهندس ممثلاً عن نقابة المهندسين وممثلين من ذوى الخبرة الفنية عن إدارة التفتيش على أعمال البناء بالمحافظة وأحد مهندسي التنظيم وممثل من جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التابع لوزارة الإسكان.

^{٧٠} المصدر السابق

وبعد بدء تطبيق منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة، تم السماح باستئناف أعمال البناء للرخص السارية التي تم وقفها بعد التأكد من مطابقتها للاشتراطات والأكواد وصحيح القانون.^{٧١}

(٢) التخطيط المركزي

تكفل المادة ١٧٦ من الدستور المصري لسنة ٢٠١٤ دعم الدولة لـ «اللامركزية الإدارية والمالية والاقتصادية، وينظم القانون وسائل تمكين الوحدات الإدارية من توفير المرافق المحلية، والنهوض بها، وحسن إدارتها، ويحدد البرنامج الزمني لنقل السلطات والموازنات إلى وحدات الإدارة المحلية»، إلا أن لرئيس الجمهورية رأي آخر: «بميل للعمل المركزي. أبنى أنا. مش هنقدر نتحرك غير بالطريقة دي.» «التخطيط المركزي لو أمكن يبقى تنفيذ مركزي يبقى كويس».^{٧٢} «عايز تبني خليني أنظملك وأخطلك الأرض وأقول لك ابني هنا حتى لو هتبني على أرض زراعية».^{٧٣} جاءت هذه التصريحات في تضاد تام مع كافة التوصيات التي تُقر بأن التخطيط التنموي على المستوى المحلي هو الأكثر استدامة وقابلية للتطبيق وأقرب للواقع، وتتجاهل واحدة من الاستحقاقات المتصلة بالحق في السكن اللائق وهي مشاركة المواطنين في صنع القرارات المتصلة بالسكن على الصعيد الوطني والمجتمعي.^{٧٤}

(٣) التوسع في تنفيذ الإزالات والقبض على المخالفين

«الإزالة لسطح الأرض. والأرض تتخط في القايمه السودا وماتأخذش ترخيص ثاني.

إزالة ١٧٩٣ يعني القبض ١٧٩٣.

في البداية عبء على وزارة الداخلية لكن بعد كذا الناس هتتعود ويبقى فيه ردع».^{٧٥}

قامت وزارة التنمية المحلية بإنشاء وحدات تدخل سريع لتنفيذ الإزالات الفورية، وتنفيذ الإزالة للمبنى بالكامل حتى سطح الأرض بالإضافة إلى عدم إيقاف تنفيذ قرار الإزالة في حالة وجود شاغلين بالمبنى وتحصيل تكلفة تنفيذ الإزالة من المالك. كما أصدر وزير التنمية المحلية قرار بتكليف المحافظين بتحويل مخالفات البناء للقضاء العسكري.^{٧٦}

ويوضح تقرير للوزارة أنها نفذت بالتعاون مع مديريات الأمن وقوات إنفاذ القانون ٩٨٠٤ إزالة لمخالفات البناء داخل الحيز العمراني، وإزالة ٢٠٥٩٠ مخالفة بناء على الأراضي الزراعية خارج الحيز العمراني، وإحالة ١٢٦٤١ حالة مخالفة إلى النيابة العسكرية خلال الفترة من ٢٥ مارس وحتى ١٧ أغسطس ٢٠٢٠.^{٧٧}

^{٧١} «مجلس الوزراء» يسلط الضوء على تجربة مصر الاستثنائية في التنمية العمرانية، المصري اليوم، ١٩-٩-٢٠٢١، <https://bit.ly/3KcwbqU>

^{٧٢} افتتاح مشروع بشاير الخير ٣ في الإسكندرية، ٢١-٥-٢٠٢٠، <https://www.youtube.com/watch?v=a-gMJLjuf5g>

^{٧٣} افتتاح محور المحمودية، ٢٩-٨-٢٠٢٠، <https://www.youtube.com/watch?v=2w-ZrxVM5cY>

^{٧٤} الحق في السكن اللائق: صحيفة الوقائع رقم ٢١ (التفويض ١)، الأمم المتحدة

^{٧٥} رئيس الجمهورية، افتتاح مشروع بشاير الخير ٣ في الإسكندرية

^{٧٦} ملحق رقم (٦)

^{٧٧} ملحق رئاسة مجلس الوزراء المصري، ٢٠-٨-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3smBygA>

وشكلت الإدارة المركزية لحماية الأراضي التابعة لوزارة الزراعة غرف عمليات ب ٢٨ مديرية زراعية لمنع التعديات وتخصيص خط ساخن للإبلاغ عن مخالفات البناء على الأراضي الزراعية، وكل من يتم ضبطه يتم تحرير محضر له وإحالته للنيابة العسكرية والمحاكم العسكرية. ٧٨

٤) حرمان المخالفين من دعم السلع التموينية

أثناء افتتاح محطة معالجة مياه مصرف بحر البقر ببورسعيد حذر رئيس الجمهورية مهدداً: «الجيش ينزل ويانات الناس تتجأب ووقف الدعم التمويني والخبز لأي حد يخالف ويتعدى على أرض زراعية». ٧٩ لم تكن تلك المرة الأولى التي يذكر فيها الرئيس نزول الجيش قبلها بعام خلال افتتاح محور المحمودية حذر المتعددين على الأراضي الزراعية: «هخلي الجيش المصري ينزل كل قرى مصر... وعندي معدات هندسية تكفي أنزل على كل القرى دي وأبيد وأشيل الكلام دا». ٨٠ جاء هذا التهديد شديد اللهجة بعد أيام من واقعة تعدي أهالي سرياقوس بالمحجارة على قوة الشرطة المرافقة لحملة إزالة في محاولة بأسة من الأهالي للتصدي لهدم بيوتهم التي أكد أصحابها أنها مقامة منذ ٢٠١٤ وبالتالي ينطبق عليها قانون التصالح الساري في ذلك الوقت. ٨١

وتنفيذاً لأوامر رئيس الجمهورية، أصدر رئيس الوزراء أوامره بإجراء تصوير جوي بصفة يومية لرصد أي شكل من أشكال التعدي على الأراضي الزراعية، كما حذر أنه في حالة رصد أي مخالفة جديدة سيتم إلغاء كل صور الدعم المختلفة التي يحصل عليها المخالف سواء دعم التموين، أو الخبز، أو صرف الأسمدة. ٨٢ لم تطلب الحكومة تعديل تشريعي من مجلس النواب يسمح لها بحرمان المواطنين من الدعم واعتبرته قرار إداري، ونفذت تهديدها بالفعل. وأعلن المتحدث الرسمي باسم مجلس الوزراء خروج ٤٨٥ متعدياً على الأراضي الزراعية في مصر من منظومة دعم المواد التموينية والأسمدة. ٨٣

٥) منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة

أشار رئيس الجمهورية إلى أن قرار وقف إصدار التراخيص سيظل سارياً حتى حوكمة قطاع البناء واتخاذ الإجراءات اللازمة لضبطه، والتي اقترح أن تشمل: صياغة ترخيص البناء ليكون بمثابة عقد ملزم بين طالب الترخيص والدولة يحتوي على اشتراطات عديدة بما يضمن حق الدولة في التدخل في أي وقت، ٨٤ وأن تقوم الجامعات والمكاتب الاستشارية في نطاق كل محافظة بدور مجتمعي في الإشراف على التخطيط العمراني وتنفيذه ويكون عليها مسؤولية قانونية، وتخفيض الحد الأقصى لقيود الارتفاع. ٨٥

٧٨ الزراعة: حملات لإزالة التعديات وإحالة المخالفين للنيابة العسكرية، أخبار اليوم، ٢٣-١٠-٢٠٢١، <https://bit.ly/3sTggGx>

٧٩ رئيس الجمهورية، افتتاح محطة معالجة مياه مصرف بحر البقر ببورسعيد، ٢٧-٩-٢٠٢١، <https://bit.ly/38eGIUj>

٨٠ رئيس الجمهورية، افتتاح محور المحمودية، ٢٩-٨-٢٠٢٠، <https://www.youtube.com/watch?v=JRpGoDNpJo>

٨١ «تصدوا لحملة إزالة»... أهالي سرياقوس يناشدون محافظ القليوبية التدخل للإفراج عن ذويهم، المصري اليوم، ٢٨-٨-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3uZFFQ6>

٨٢ رئاسة مجلس الوزراء المصري، ١٥-٢-٢٠٢٢، https://www.youtube.com/watch?v=9___5qJ6wc

٨٣ الحكومة تحرم ٤٨٥ متعدياً على الأراضي الزراعية من الدعم، مدى مصر، ٧-٣-٢٠٢٢، <https://bit.ly/37eNuZK>

٨٤ اقترح وزير التنمية المحلية أن يتم صياغة الترخيص بما يضمن حق الدولة في مصادرة المبنى حال المخالفة دون اللجوء للقضاء.

كلمة وزير التنمية المحلية خلال افتتاح مشروع بإشراير الخير ٣ في الإسكندرية، ٢١-٥-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3ux9h76>

٨٥ رئيس الجمهورية: «أحنا فيه أماكن في القاهرة لن يصدر لها ترخيص ثاني خلاص. ومش كذا وبس، وحتى اللي هيصدر لها ترخيص لو كان الترخيص بيطلع قبل كذا ب ٧ أدوار يبقى دورين بس»

وعادت المحافظات لتلقي طلبات الترخيص بعد بدء تطبيق منظومة الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة بالمدن في يوليو ٢٠٢١، والتي تضمنت كل اقتراحات الرئيس فقد تم تعديل نماذج إصدار الترخيص، حيث تضمن إقرار وتوقيع كل طرف (المالك - المقاول - المهندس المشرف على التنفيذ) على الالتزام بكافة المهام المنصوص عليها بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات المنظمة. كما تم تكليف الجامعات والمكاتب الهندسية بمراجعة تراخيص البناء والإشراف على تنفيذها. بالإضافة إلى تحديد الحد الأقصى لارتفاع أي مبنى عند ١٦ م بما يعادل دور أرضي و٤ أدوار علوية.

وطبقاً للاشتراطات الجديدة، لبناء عقار على مساحة أرض ٢٠٠ متر مكون من دور أرضي و٤ أدوار علوية فإن إجمالي تكلفة أعمال التصميم وأتعاب الإشراف وأتعاب الجامعة التعليمية» كليات الهندسة» لمراجعة التراخيص بالإضافة إلى شهادة المطابقة تقدر بـ ٥٤٠٢٥ جنيه (دون احتساب رسوم التراخيص التي تدفع في المركز التكنولوجي وفقاً لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨).^{٨٦} كما يلاحظ غياب منطق العدالة في تسعير أتعاب المتر المربع لكل مسطح، فنجد أن من يمتلك قطعة أرض ٢٠٠ م^٢ مطالب بدفع قيمة أكبر مقابل المتر من نظيره الذي يملك قطعة أرض تصل إلى ١٠٠٠ م^٢ وهو في الغالب مطور عقاري سيحقق ربحية أكبر.

مساحة الأرض بالمتر المربع	أتعاب التصميم / م / للدور الواحد	أتعاب الإشراف / م / للدور الواحد	أتعاب الجامعة لمراجعة الدور / التراخيص / م / للدور الواحد
٢٠٠	٣٥	٢٢	٧٥,٨
٤٠٠	٣٠	٢٦	٧,٥
٦٠٠	٢٥	٢٤	٦,٢٥
٨٠٠	٢٠	٢٠	٥
١٠٠٠	١٧	١٨	٤,٢٥

وتم استثناء بعض الإنشاءات من الالتزام بنود المنظومة الجديدة. فلا تسري هذه الاشتراطات على:

- (١) المشروعات القومية التي تنفذها الدولة (سكن لكل المصريين - الإسكان البديل- الإسكان الاجتماعي...إلخ).
- (٢) الأراضي الخاضعة لولاية هيئة المجتمعات العمرانية وأراضي القوات المسلحة.
- (٣) المحاور الرئيسية بالمدن التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص واعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.^{٨٧}

^{٨٦} الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة للمدن المصرية، وزارات (الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - التنمية المحلية - التعليم العالي - التخطيط والتنمية الاقتصادية)

^{٨٧} الحكومة تصدر الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة لضبط منظومة العمران بالمدن، الهيئة العامة للاستعلامات، ٩-٥-٢٠٢١،

كما تم إعفاء القرى على مستوى الجمهورية من الخضوع لمنظومة الضوابط واشتراطات البناء الجديدة، بحيث تظل خاضعة لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ مع حق الإعفاء من الاشتراطات القديمة لقانون البناء، وحق التقدم بطلبات للاستثناء من تطبيق الاشتراطات والضوابط المنصوص عليها في القانون.٨٨

٦) تكليف رئيس الوزراء وزير العدل بدراسة وإعداد مشروع قانون يسمح بمصادرة المبنى المخالف، وبصير بموجبه التعدي على الأراضي الزراعية جريمة مخلة بالشرف، وما يترتب على ذلك من فصل من الوظيفة والحرمان من التعيينات والترشح للانتخابات.٨٩

٧) قرار النائب العام بتشكيل غرفة عمليات « بالمكتب الفني للنائب العام » وتكليفها بمتابعة التحقيقات في جرائم مخالفات البناء والتعدي على أراضى الدولة على مستوى الجمهورية، وتقديم من يثبت إدانته لمحاكمات جنائية عاجلة ومتابعة تنفيذ الأحكام الجنائية الصادرة بشأنها، والوقوف على مدى التزام الجهات الإدارية المختصة بتنفيذ القرارات الصادرة بالإزالة.٩٠

٨) استثمار الحكومة في منظومة رصد التغيرات المكانية لرصد كافة المخالفات من بناء أو تغطية أو توسعة للمباني أو تعديلات على الأرض الزراعية. وتفعيل وحدة لرصد التغيرات المكانية في كل محافظة بالتنسيق مع منظومة رصد التغيرات المكانية بالمساحة العسكرية.٩١

٨٨ قانون تراخيص البناء الجديد ٢٠٢١ في القرى.. لا ينطبق وتخضع للبناء الموحد، الوطن، ٤-٧-٢٠٢١،

<https://bit.ly/3uV5Ve6>

٨٩ وزير العدل: رئيس الوزراء كلف بإعداد مشروع قانون يعتبر التعدي على الأراضي الزراعية جريمة مخلة بالشرف، ١٥-٣-٢٠٢٢،

https://www.youtube.com/watch?v=WP6ZRw_NXxE&t=24s

٩٠ بعد قرار النائب العام.. وداعا للبناء المخالف.. وخبراء: أكثر من ٣ ملايين مخالفة في مصر، الأهرام، ١١-٦-٢٠٢٠،

<https://gate.ahram.org.eg/News/2426639.aspx>

٩١ مصطفى مدبولي: مسئولون أمام الله والوطن بأن نوقف أى تعديلات على الأراضي الزراعية، اليوم السابع، ١٧-٣-٢٠٢٢،

<https://bit.ly/36laZ2J>

أثر قانون التصالح على المواطنين

يسبق سداد قيمة مقابل التصالح كاش أو على أقساط -في حالة موافقة اللجنة على طلب التصالح- إجراءات طويلة ومكلفة، حيث يتحمل مقدم الطلب تكلفة المستندات المطلوب إرفاقها بطلب التصالح؛ ومنها: نسختان من الرسومات المعمارية للأعمال المخالفة المنفذة على الطبيعة معتمدتين من مكتب هندسي أو مهندس نقابي، وتقرير معتمد من نقابة المهندسين مقدم من مكتب استشاري في الهندسة الإنشائية يفيد السلامة الإنشائية للمبنى، وسداد رسوم فحص الطلب وجدية التصالح (٢٥٪ من إجمالي مقابل التصالح). بالإضافة إلى تكلفة طلاء كامل واجهات المبنى في حالة المباني المخالفة في المدن. وتكلفة توفيق الأوضاع في حالة البناء على أرض مملوكة للدولة. وتكلفة عقد اتفاق موثق بالشهر العقاري محرر بين مقدم طلب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق وذلك بالنسبة لحالة التعدي على حقوق الارتفاق. وتعيين محامي لمتابعة إجراءات التصالح خاصة في المدن حيث يسكن العشرات عقار واحد.

لوقوف على مدى تأثير إجراءات ورسوم التصالح على المواطنين المكلفين بتأديتها، يجب تقييمها في ظل السياق الاقتصادي والاجتماعي العام، حينها نجد أن تأثيرها السلبي يتضاعف ويتجاوز قيمتها هي في حد ذاتها.

خلال ٢٠٢٠/٢٠١٩ وهو العام الذي شهد صدور قانون التصالح، ارتفع معدل البطالة في مصر إلى ٩,٦٪ في ذروة جائحة كوفيد-١٩ ومع ذلك لم يتم تعليق العمل بالقانون مؤقتاً خلال الوباء مما شكل أعباءً إضافية على المواطنين فضلاً عن الأعباء الاقتصادية المستمرة منذ بداية برنامج الإصلاح الهيكلي للاقتصاد المصري أضيفت الأعباء المالية للوقاية من جائحة كوفيد-١٩. ثم أضيفت الأعباء المالية للسير في إجراءات التصالح .

وقد أُلقت القيود والإجراءات الاحترازية التي فرضتها الجائحة بثقلها على العمالة غير المنتظمة وقلصت إمكانية حصولها أو احتفاظها بعمل، مما ضاعف الضرر الذي لحق بها جراء صدور قانون التصالح، فغالباً ما تلي المناطق غير المخططة حاجة العمالة غير الرسمية للسكن، وبالتالي يقع عليها عبء سداد مقابل التصالح بينما تُجهد لإيجاد فرصة عمل. ثم جاء قرار وقف البناء في مايو ٢٠٢٠ ليزيد الوضع سوءاً لحوالي ٤٠٪ من العمالة غير المنتظمة وغير الرسمية في مصر والتي تعمل بقطاع التشييد والبناء وأصبحت معرضة للتسريح.^{٩٢}

كما أثرت تداعيات جائحة كورونا على قطاع التشييد والبناء فقد شهد تراجعاً في الأداء نتيجة ركود الطلب على العقارات. وفقاً لمؤشر عقار ماب، فقد سجل الطلب على العقارات في مارس ٢٠٢٠ أقل قيمة له في آخر خمس سنوات. ٩٣ ولم يؤثر تراجع دخول الأفراد فقط على الطلب بل امتد إلى إلغاء التعاقدات والتأخر في دفع الأقساط، حيث تُظهر نتائج أكبر خمس شركات عقارية ببورصة مصر تراجع أرباحها المجمعة في الربع الثاني من سنة ٢٠٢٠ بنحو ٣١ بالمئة.^{٩٤}

92- Construction favoured as growth driver in Egypt, Oxford Business Group, 2018 <https://bit.ly/3K56N6B>

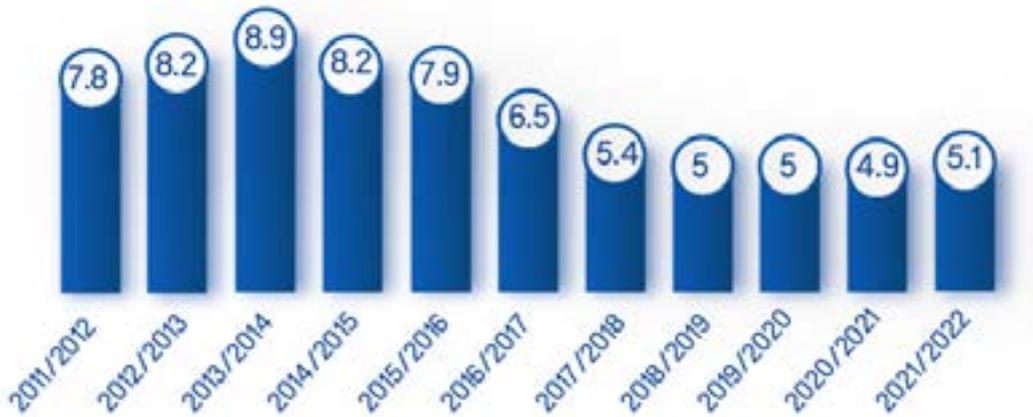
٩٣ مؤشر عقار ماب مصر-مارس ٢٠٢٠، ١٥-٤-٢٠٢٠، <https://index.aqarmap.com/?p=4857>

٩٤ تراجع أرباح الشركات العقارية بمصر في الربع ٢/ وسط أزمة كورونا، رويترز، ١٤-٩-٢٠٢٠، <https://reut.rs/3LfSAnb>

ينذر تراجع قدرة الأفراد الأعلى دخلاً على الحصول على مسكن خلال الجائحة بمدى سوء الوضع بالنسبة لمتوسطي ومحدودي الدخل وقدرتهم على تحمل تكاليف السكن. ففي الظروف العادية وطبقاً لتقرير صادر عن البنك الدولي في سنة ٢٠١٤، فإن تملك منزل في قطاع الإسكان الرسمي دون دعم هي فرصة غير متاحة سوى للأسر التي تحقق دخل في نسبة ٣٠-٤٠٪ الأعلى في توزيع الدخل في مصر.

لم تكن الأوضاع جيدة قبل أزمة كورونا. فبعد تحرير سعر الصرف في نوفمبر ٢٠١٦، ويعاني غالبية المصريين من آثار برنامج الإصلاح الاقتصادي والتكيف الهيكلي حيث وصلت نسبة السكان الذين يعيشون دون الحد الوطني للفقر إلى ٣٢,٥٪ في ٢٠١٧، وارتفعت نسبة الفقر في المحافظات الحضرية إلى ٢٦,٧٪. ٩٥ واشتدت معاناة الأسر الفقيرة والطبقة المتوسطة وساءت أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية وتراجعت قدرتهم الشرائية بفعل الآثار السلبية للإصلاحات الهيكلية التي وصفها رئيس الجمهورية بـ «الإجراءات القاسية والصعبة»^{٩٦}. فمن أجل خفض عجز الموازنة، اتجهت الدولة إلى رفع الدعم تدريجياً، واستهدفت برنامج «الإصلاح المالي» السيطرة على نمو فاتورة الأجور. فبعد تطبيق قانون الخدمة المدنية وإيقاف التعيينات الحكومية، تراجعت أعداد العاملين بالجهاز الإداري للدولة بنحو مليون موظف خلال الفترة ما بين ٢٠١٥ و ٢٠١٧. ٩٧ تؤدي سياسة الدولة في الحد من إتاحة وظائف حكومية للشباب وقلّة عدد الوظائف في قطاع الاقتصاد الرسمي إلى إقبال العاطلين على العمل غير الرسمي بدون تعاقد أو تأمين اجتماعي ويصبحون عرضة لفقدان مصدر دخلهم في أي وقت.

أجور وتعويضات العاملين كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي



(المصدر: البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنوات المالية من ٢٠١١/٢٠١٢ إلى ٢٠٢١/٢٠٢٢)

٩٥ خصائص الأسر الفقيرة: دراسة تحليلية من واقع بيانات «بحث الدخل والإنفاق» ٢٠١٧/٢٠١٨، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، يوليو ٢٠٢٠

٩٦ رئيس الجمهورية، افتتاح المرحلة الثالثة من حي الأسمرات، ١٢-٧-٢٠٢٠، <https://bit.ly/3JHvNAI>

٩٧ تراجع أعداد موظفي الجهاز الإداري بالدولة. عدد العاملين بنحو مليوناً ويقترب من الوصول لما قبل «٢٥ يناير».. «التنظيم والإدارة»: عدد الموظفين الآن ٥,٧ مليوناً. والحكومة تطرد الإرهابيين والمدمنين الفترة القادمة، اليوم السابع، ١٥-٩-٢٠١٧، <https://bit.ly/389g5Aj>

في ظل ظروف كهذه، يجب على الدولة تفعيل سياسات الحماية الاجتماعية والتوسع في منظومة الدعم ومنه بند دعم السكن تحديداً للعاملين بأجر في الشرائح الأدنى بالاقتصاد غير الرسمي. كما ينبغي أن يمثل تدخل الدولة لضبط سوق الإسكان في القضاء على المضاربة على العقارات التي تنتعش إثر انهيار سعر العملة المحلية -وهو ما حدث بعد تحرير سعر الصرف في ٢٠١٦- مما يؤدي إلى ارتفاع أسعار العقارات بشكل يفوق قدرة غالبية الأسر المصرية على تحمل تكلفة حاجة أساسية مثل السكن. وبالطبع على الدولة أن تتدخل لاتخاذ إجراءات صارمة تجاه مخالفات البناء الخطرة، واستحداث آليات جديدة للتعامل مع ظاهرة البناء المخالف. إن إصدار قانون للتصالح مع المباني المخالفة المحققة لمعايير السلامة الإنشائية بعيداً عن إزالتها قد يكون حلاً واقعياً يحافظ على الثروة العقارية، لكن يجب أن تكون أولوية التشريع هي صحة وأمان المواطنين، وألا يترك ثغرات لتهرب المخالفين الحقيقيين من المسؤولية، وأن يفرق بين الأسرة التي لا تملك سوى مسكن واحد للمعيشة من جهة وبين المقاولين والمضاربين والمستثمرين العقاريين الذين يجنون أرباحاً طائلة جراء المخالفات من جهة أخرى.

مع عودة الحديث مؤخراً عن احتمال فتح باب التصالح مجدداً أمام المخالفين بعد إعلان وزير الإسكان عن إعداد الحكومة لمشروع قانون تصالح جديد من المتوقع عرضه على البرلمان قريباً يستهدف من لم يسبق له التقدم بالتصالح ومن تقدم ولم تنطبق عليه الشروط حينها أو لم يلتزم بالإجراءات واستكمال المستندات، بالإضافة إلى من قام بالمخالفة بعد صدور القانون^{٩٨}، سيكون من الملائم أن يضع صانعو السياسات في اعتبارهم أن امتلاك وحدة سكنية في مصر ليس دليلاً على ثراء ما يحاول صاحبه أن يخفيه. فالسياسات التي اتبعتها الدولة في ملف الإسكان على مدار العقود الماضية رسخت عند المواطنين فكرة الملكية الخاصة للسكن حتى وإن كان مخالفاً أو في منطقة غير مخططة بل وغير آمنة^{٩٩} لذا يجب ألا تكون أولوية القانون جباية الأموال من المواطنين أو أن يكون الثمن المطلوب من الأسر المصرية سداده مقابل تقنين أوضاعهم وتمتعهم بأمن الحياة يتجاوز قدرتهم المالية في ظل الأحوال الاقتصادية السيئة التي سبق توضيحها، وألا يكون الاهتمام الأكبر من الانتهاء من منظومة التصالح هو حصول كل وحدة عقارية على رقم موحد فقط من أجل التشجيع على تصدير العقار المصري نظراً لما يقدمه من معلومات دقيقة عن الوحدة العقارية للعملاء من خارج مصر.

إن تحفيز رئيس الوزراء المواطنين للتقدم بالتصالح بوعدهم إن القيمة السوقية للعقار ستتضاعف بعد تقنينه نثير القلق، حيث تُظهر أن اهتمام الدولة برقمنة قطاع العقارات وخلق سوق عقاري متطور ورسمي ليس بهدف ضبط الأسعار ومعرفة حجم التداول للكشف عن إن كان الطلب على السكن حقيقي أم مجرد استثمار وتسليع للسكن مما يستدعي ضرورة تدخل الدولة لتنظيم السوق وضبط الأسعار. إن تلك التصريحات بالإضافة إلى سياسة تصدير العقار ورسوم التراخيص الباهظة طبقاً لمنظومة الاشتراطات الجديدة وارتفاع أسعار مواد البناء والمضاربة على العقارات تتجاهل السبب الرئيسي لاتجاه الناس لشراء الإسكان المخالف وهي عدم قدرة الغالبية على تحمل تكلفة الإسكان الرسمي.

^{٩٨} قانون التصالح في مخالفات البناء.. تشريع جديد في البرلمان قريباً، المال، ٢٠-٣-٢٠٢٢، <https://bit.ly/3O5qgq0>

^{٩٩} للزيد، يمكن الرجوع إلى تاريخ الإسكان الاجتماعي في مصر، <https://bit.ly/3qGI4P4>



مجلس البلديات والبلديات

(نموذج رقم ١ عقاري)

محافظة:

مأمورية:

(قيمة النموذج مائة جنيهه)

ختم الخزينة

طلب شهر عقاري

طبقاً لأحكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

موضوعه: تطبيق واقعة مادية

توقيع المصروف

رقم القيد: _____

تاريخ القيد: _____

الساعة: _____

اسم الصادر لصالحه الشهر: _____

الرقم القومي / _____

العنوان / _____ مركز/اسم / محافظة/

أمر بقبول التواصل بشأن هذا الطلب برسالة نصية على الهاتف المحمول رقم: _____

السيد الأستاذ رئيس مأمورية: _____

تحيةة طيبة وبعد.

أرجو اتخاذ الإجراءات اللازمة لمراجعة هذا الطلب وشهري.

تحريراً في: / /

اسم وصلة وتوقيع مقدم الطلب _____

الرسوم والمصروفات الإدارية

مستلم الطلب

المستندات المطلوبة

- ١- صورة بطاقة الرقم القومي للصادر لصالحه الشهر، وصورة بطاقة الرقم القومي لمن يقوم مقامه وصورة سند الصفة؛ إن كان.
- ٢- مشروع المحرر المراد شهره، مكتوباً على الورق المؤمن المخصص لتعديلات المعدلة للشهر.
- ٣- بيان رفع مساحي رقمي بإحداثيات النظام العالمي (دبلويو. جي. أس ٨٤) - المقابل ورقياً لخريطة بمقياس رسم بحد أقصى (١ : ٢٥٠٠) - موضحاً به العقار محل التعامل مظللاً والبيانات الخاصة به.
- ٤- رخصة الميالي للعقار محل الطلب إذا كان مقاماً اعتباراً من تاريخ ١٩٩٢/٦/٢ ، أو نموذج (١٠) الخاص بقبول التصالح عن الأصول المخالفة، أو أي مستند يفيد إقامته قبل هذا التاريخ (مثل كشف العوائد أو ما يفيد انتفاعه بالمرافق العامة).
- ٥- المستندات التي تفيد تحقق الحيابة وشروطها (عقد عرفي، حكم صحة ونفاذ، كشف عوائد، أو أي مستند رسمي آخر)
- ٦- ما يفيد سداد الرسوم، والمصروفات الإدارية تحت التسوية عن هذا الطلب (ثلاثة آلاف وتسعمائة جنيه).

ملحوظة: لن يتم قيد الطلب دون إرفاق كافة المستندات المطلوبة



جمهورية مصر العربية
وزارة التنمية المحلية
الوزير

كتاب دورى رقم (١٧٧) لسنة ٢٠٢٠

لسادة المحافظين

بشأن، التيسير على المواطنين في تلقي طلبات التصالح في مخالفات البناء

في ضوء القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ والقانون رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها ولائحته التنفيذية .

برجاء التكرم بالتوجيه والتعميم على السادة المختصين بالوحدات المحلية (القرى - المدن - الأحياء) بتلقي أي طلبات من المواطنين سواء مستوفاة أو غير مستوفاة ، وعدم تحميلهم أي أعباء مالية بخلاف رسوم التقديم المنصوص عليها بالقانون ولائحته التنفيذية عند تقديم الطلب ، وعدم تسليم المواطنين أي نماذج تتضمن تكاليف مالية على مقدم الطلب نقص أي جهة ، وأن يتم الإلتزام برسوم التقديم الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية فقط لا غير .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

عبدمنان التوقيع
لواء/ محمود شعراوى
وزير التنمية المحلية



التاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨

طبع النسبة الرقمية والمعدية



جمهورية مصر العربية
رئاسة مجلس الوزراء
ميدان ستشاري مجلس الوزراء

شورتن

السيد الدكتور / عاصم عبد الحميد الجرار

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



لحبة طيبة وبعد-

بالإشارة إلى كتاب وزارتكم المؤطرة رقم (١٢٧٥) المؤرخ ٢٠٢١/٦/٢٩ بشأن الإجراءات التنفيذية بخصوص قرار مجلس الوزراء الصادر بجلسته رقم (١٤٦) المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢ المتضمن الموافقة علي الاعتداد بما قدمه المواطنين بطلب التصالح في نطاق القرى .

نود التفضل بالإحاطة أنه تم إعداد مذكرة بالشأن السابق تضمنت الإحاطة بما ورد بكتاب وزارتكم المؤطرة المشار إليه في الحقبة الآتية :-

- **صدر قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (١٤٦) المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢ متضمناً الموافقة علي الاعتداد بما قدمه المواطنين بطلب التصالح في نطاق مخططات البناء في نطاق القرى . وقبول التصالح علي جميع الطلبات المقدمة في هذا الشأن مع مراعاة البنود الواردة بالقرار المشار إليه .**

- **تم عقد اجتماع بمقر مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٧ برئاسة السيد اللواء وزير التنمية المحلية وبحضور السيد المستشار رئيس هيئة استشاري مجلس الوزراء وممثل عن وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية..... لبحث الإجراءات التنفيذية بشأن قرار مجلس الوزراء المشار إليه .**

- **انتهي الاجتماع المشار إليه إلي ما يلي :-**

- **يتم الاعتداد بما قدمه طالب التصالح في نطاق القرى بطلبه بطلب التصالح دونما شروط إجراء متابعة للأعمال المخالفة وذلك إذا ما كانت مساحة المبنى المقدم منه طلب التصالح لا تزيد علي ٢م^٢٠٠ وألا يتجاوز ارتفاعه أرضي وثلاثة أدوار .**

- **وعلي الجفة الإدارية المختصة القيام بما يلي :-**

١- **أهتساب قيمة إجمالي مقابل التصالح وتقسيم الأوضاع (علي أن يكون سعر المتر المسطح مقابل التصالح وتقسيم الأوضاع ٥٠ جنيهاً) .**

٢- **إخطار مقدم الطلب بطلب تسليم له أو بطلب مواعي عليه يعلم الوضوح وذلك ليوم بحداد قيمة مقابل التصالح وتقسيم الأوضاع مع التوقيع علي إقرار بتسليم التعداد بنسخة البيانات المقدمة ومساحة الأعمال المخالفة وعدد الأدوار . والتأكيد علي أنه يحق للأجهزة الحكومية المعنية خلال (٣) سنوات إذا تبين عدم صحة هذه البيانات اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وفقاً لنموذج الإقرار المرفق .**

٣- **تسهيل مقابل التصالح وتقسيم الأوضاع مع مراعاة خصم ما سبق أن سدده مقدم طلب التصالح تنفيذاً لأحكام قانونية خاصة بالمخالفات محل الطلب . وذلك بموجب إعادة تقديمها بطلب التصالح صادرة عن النيابة العامة.**

٤- **فور سداد مقابل التصالح وتقسيم الأوضاع يتم تسليم طالب التصالح نموذج (١٠) المرفق باللائحة التنفيذية بقبول الطلب (ولا يعد بالنموذج رقم "١٠" إلا بعد إجراء المطابقة علي الطبيعة) .**

٥- **إخطار وحدة المراضين والتفتيش والمتابعة التابعة للهيئة الهندسية للشبكات المسلفة لإجراء المطابقة اللازمة لإصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق .**

AR

٢٢ - مطبوعه - ٢٠٢١



جمهورية مصر العربية
رئاسة مجلس الوزراء
هيئة مستشاري مجلس الوزراء

مرفقات : (بدون)

في حالة عدم استكمال المستندات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون يتم معالجة طالب التصالح باستكمالها قبل السير في إجراءات توسيل المرافق .
أما بالنسبة لمخاليق طينات التصالح بالمخاليق الواقعة بقطاع غزة والتي ترمد مساحتها على 2م200 أو يتجاوز ارتفاعها أرضي وثلاثة أمتار يتم استكمال كافة الإجراءات المقررة وفقاً لأحكام القانون رقم 17 لسنة 2019 واللائحة التنفيذية وتعديلاتها .
وانضمت المفكرة إلى التوجيه بالكتابة لسيادتكم والسيد اللواء وزير التنمية المحلية ، والأمانة العامة لوزارة الدفاع لاتخاذ اللازم نحو السير في الإجراءات التنفيذية المشار إليها .
وبالعرض على السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء أشرف بها يلي 'بعتمد'
يرجى التفضل بالسير بها لتسيبها باتخاذ اللازم مع اعتبار الموضوع هام ومائل

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام _

رئيس

هيئة مستشاري مجلس الوزراء

المستشار شريف الضادلي

صورة مبلغة لتكفل من :-

السيد اللواء / محمود شعراوي - وزير التنمية المحلية

السيد اللواء / أشرف محمد فارس - أمين عام وزارة الدفاع

للتكرم بالنظر والنسبه بالخذ اللازم ، ويرفق لسيادتكم صورة كتاب وزارة الإسكان والمرافق

والمحتسبات العمرانية رقم (1275) المؤرخ 2021/6/29 المشار إليه ومرفقاته . (3)

٢
١٩٦١٧-٢



محافظة
الوحدة لبلدية
مركز/ مدينة / هي



إقرار وتعهد

في ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم ١١٩ المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/٢٢/٢٤ على طلب الاعتذار بما قدمه المواطنين بطلب

التصالح على مخالفات البناء في نطاق القرى وقبول التصالح على جميع الطوائف المتضمنة في هذا الشأن.

أقر أنا / التوقيع أثناء بصفتي **مقدم طلب التصالح رقم** بتاريخ

والتعهد بصحة وسلامة المستندات المقدمة بطلب الطيب والرفقة بطلب

التصالح وما تضمنته تلك المستندات من بيانات وأن مساحة الأضلاع المخالفة المقدم عنها طلب التصالح قدرها م² وأن

حد الأضلاع دور، والتعهد وأقر بمسئوليتي الكاملة عنها حال ثبوت عدم صحتها.

كما أقر بأخطية الجهة الإدارية المختصة والمعنية بالتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة إذا ما تبين عدم صحة هذه المستندات

وما تضمنته من بيانات أو ثبوت عدم الإحقية في قبول طلب التصالح عن الأضلاع المخالفة لكونها مخطوطة أو لأية أسباب أخرى وذلك

خلال ثلاث سنوات من تاريخه بكون الخلل في ذلك بأية إجراءات أخرى مخصوص عليها قانوناً ..

وهذا إقرار وتعهد مني بما ذكر.

تحريراً في / /

.....
المقر بها فيه /

.....
التوقيع بالاسم الثلاثي /

.....
الرقم القومي /



جمهورية دولة فلسطين
وزارة التنمية المحلية
الوزير

قرار
وزير التنمية المحلية
رقم (١٨١) لسنة ٢٠٢٠

وزير التنمية المحلية

- بعد الإطلاع على الدستور
- وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم (٤٢) لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها،
- وعلى قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها،
- وعلى قانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ،
- وللصالح العام.

قرار
(المادة الأولى)

يُكلف السادة المحافظين كلاً في نطاق اختصاصه بوقف إصدار التراخيص الخاصة بإقامة أعمال البناء أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها للمساكن الخاصة مع إيقاف استكمال أعمال البناء للمباني الجاري تنفيذها لحين التأكد من توافر الإشتراطات البنائية والجراجات وذلك بمحافظة القاهرة الكبرى والإسكندرية وواحد المحافظات والمدن الكبرى وذلك اعتباراً من الأحد الموافق ٢٠٢٠/٥/٢٤ ولمدة ستة أشهر

(المادة الثانية)

على الجهات المختصة تنفيذ القرار ونشره في الوقائع المصرية .



وزير التنمية المحلية
محمد سوارى
لواء / محمود شكري

صدره في ٢١ / ٥ / ٢٠٢٠

