

مشروع تقنين أوضاع مخالفات البناء هل يعيد الحقوق لـ15 مليون مصري؟

الخميس 13 أكتوبر 2022 09:30 م

أصدر مجلس الوزراء، برئاسة الدكتور مصطفى مدبولي في اجتماعه أمس الأربعاء 12 أكتوبر الحالي، على مشروع قانون بشأن تقنين أوضاع بعض مخالفات البناء والتصالح فيها [] وأجاز مشروع القانون تقنين هذه الأوضاع في الأعمال التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام القوانين المنظمة للبناء الصادرة قبل العمل بأحكام هذا القانون، وكذا في حالات تغيير الاستخدام في المناطق التي لا يوجد لها مخططات تفصيلية معتمدة، والتي ثبت القيام بها قبل العمل بأحكام هذا القانون، وذلك على النحو المبين به []

9 حالات يجوز فيها تقنين أوضاع مخالفات البناء

ووفقاً لنص المشروع، يجوز أيضاً تقنين الأوضاع والتصالح عن المخالفات البنائية، والتي تمت قبل العمل بأحكام هذا القانون، وذلك في عدد من الحالات الأخرى، وتتمثل في الآتي:

- الأعمال التي لا تُخل بالسلامة الإنشائية للبناء، وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون []
- التعدي على خطوط التنظيم المعتمدة متى وافقت الجهة الإدارية المختصة على التصالح، ووفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون []
- التعدي على حقوق الارتفاق المقررة قانوناً متى تم الاتفاق بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويستثنى من اشتراط الاتفاق المشار إليه الإخلال بحقوق الارتفاق من كافة أصحابه []
- المخالفات التي تمت بالمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز، وداخل حدود المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بتحديد قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، متى وافق الجهاز القومي للتنسيق الحضاري []
- تجاوز قيود الارتفاع المقررة من سلطة الطيران المدني طالما كانت غير مؤثرة على حركة الملاحة الجوية، ومتى وافقت وزارة الطيران المدني على ذلك، أو تجاوز متطلبات شئون الدفاع عن الدولة متى وافقت وزارة الدفاع على ذلك []
- البناء على الأراضي المملوكة للدولة متى قدم صاحب الشأن طلباً لتوفيق أوضاعه وفقاً للقانون []
- تغيير الاستخدام للمناطق التي صدرت لها مخططات تفصيلية معتمدة من الجهة الإدارية، متى وافقت الجهة الإدارية []
- تغيير استخدام الاماكن المخصصة لإيواء السيارات (الجراجات) وفقاً للضوابط التي بينها اللائحة التنفيذية []
- البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة، وذلك في الحالات الواردة بالمادة الثانية من مواد إصدار قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008، وكذا المشروعات الحكومية والمشروعات ذات النفع العام، بالإضافة إلى الكتل المبنية القريبة من الأحوزة العمرانية للقرى وتوابعها والمدن، بناء على اقتراح المحافظ المختص، وموافقة أجهزة وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي، ويقصد بها الكتل المتمتع بالمرافق والمشغولة بنشاط سكني أو غير سكني، والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة، وفقاً لـ"اليوم السابع".

حالتان يحظر فيهما التصالح

كما نص مشروع القانون على حظر تقنين الأوضاع والتصالح في نطاق تطبيق أحكام هذا القانون على أي من المخالفات البنائية الآتية:

- الأعمال المخلة بالسلامة الإنشائية للبناء []
- البناء على الأراضي الخاضعة لقانوني حماية الآثار وحماية نهر النيل []

شروط التصالح على الأراضي الخاضعة لقانوني حماية الآثار وحماية نهر النيل

ونص مشروع القانون على أنه يجوز بموافقة مجلس الوزراء، بناء على عرض من وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية أو وزير التنمية المحلية والوزير المعنى بالحالة المعروضة، بحسب الأحوال، التصالح عن مخالفات البناء على الأراضي الخاضعة لقانوني حماية الآثار وحماية نهر النيل، وكذا المخالفات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون، متى لم يتحقق في شأنها شروط التصالح المقررة، أو المستندات المطلوبة لكل منها، وقبول التصالح بشأنها متى كانت هذه المخالفات يستحيل أو يصعب إزالتها، أو يصعب استكمال المستندات والإجراءات المطلوبة، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي يحددها مجلس الوزراء، على أن يكون من ضمن هذه الضوابط:

1 - تحديد المستندات المطلوبة []

2 - أن يكون سعر التصالح للمتر المربع ثلاثة أضعاف السعر المحدد وفقاً لأحكام هذا القانون []

3 - أن تكون المخالفة قد وقعت في النطاق المكاني لإحدى جهات الولاية []

4 - إرفاق ما يفيد رد الجهة خلال أجلٍ محددٍ بتقنين الوضع وفقاً للقانون المنظم إذا كان يسمح بذلك، أو تقرير مقابل انتفاع، بحسب الأحوال []

وحدد مشروع القانون إجراءات تشكيل اللجنة أو اللجان الفنية المعنية بالبت في طلبات تقنين الأوضاع والتصالح، وكذا اختصاصاتها، وكيفية تحديد مقابل التقنين والتصالح، وإجراءات التظلم من القرارات الصادرة عن تلك اللجان []

حقائق حول قانون التصالح الجديد

يُعنى هذا المشروع بمشاكل 2.8 مليون مبنى مخالف على مستوى الجمهورية، منها 1.6 مليون بالريف، بما يعادل حوالي 15 مليون نسمة، وفقاً لـ"روز اليوسف".

يسمح القانون الجديد بتسيط مبلغ التصالح لمدة 5 سنوات بدلا من 3 سنوات []

سيكون الرد على الطلبات الخاصة بالتصالح في مخالفات البناء خلال 3 أشهر []

لجنة التظلمات ملزمة بالرد على الطلبات خلال 60 يومًا، وحال عدم ردها خلال تلك المدة يعتبر موافقة على طلبات التصالح. القانون السابق شابه العديد من الأخطاء والمواد التي أثارت الجدل، وعطلت تحقيق الاستفادة المرجوة منه، حيث لم يتم التصالح سوى على 5% من المخالفات التي تم رصدها والمقدرة بنحو 2.8 مليون مخالفة.

ابتزاز مالي

أصدر قائد الانقلاب السيسي قانون "التصالح في مخالفات البناء" رقم 17 لسنة 2019، الذي صدرت نسخته الأولى 8 إبريل 2019، ليجري آخر تعديل عليه 7 يناير 2020. القانون حدد غرامات التصالح، بين 50 جنيهًا للمتر المسطح في الريف إلى ألفي جنيه للمتر بالمدن، بحسب المستوى العمراني والحضاري وتوافر الخدمات وفق قرار اللجان المحلية بكل محافظة. انتهت مهلة التصالح التي أعلنتها الحكومة في 31 مارس 2021، ومنذ هذا التاريخ وحتى الآن لم تصدر الحكومة أي تعليقات جديدة حول قانون "التصالح في مخالفات البناء". بلغت قيمة المتحصلات 17 مليار جنيه، منها 1.5 مليار رسوم فحص، و15.5 مليار رسوم جدية تصالح، بحسب تصريحات صحفية لوزير التنمية المحلية اللواء محمود شعراوي، 8 فبراير 2021. وتوقع النائب أحمد السجينى رئيس لجنة الإدارة المحلية بمجلس النواب وصول عائد التصالح إلى 50 مليار جنيه، وفق تصريح إعلامي له 9 أغسطس الماضي. وفي تعليقه على الأزمة أكد النائب البرلمانى المصري طلعت خليل، دعمه لمطالبة أصحاب طلبات التصالح بالحصول على نموذج (10)، معلنًا عن تعجبه من تحصيل الحكومة مليارات الجنيهات للتصالح في مخالفات البناء وعدم إعطاء المحافظون المواطنين النموذج الدال على التصالح. ووافق خليل على ما وصفه المتضررون من هذا القانون بأن الحكومة سلّمتهم للموظفين الذي قاموا بابتزازهم ماليًا، لافتًا إلى معاناة العديد من المواطنين من تأخير البت في ملف التصالح رغم مبادرتهم في الدفع وتقديم الأوراق، وفقًا لـ"عربي21". وأشار إلى ما طال المتصلحون من خسائر مالية من ذلك الابتزاز، إلى جانب خسائر أخرى أكبر خاصة مع مرور 3 سنوات ارتفعت فيها أسعار مواد البناء بشكل كبير.

"فكر الجباية"

ومن جهته قال الخبير الاقتصادي أحمد خزيم، إن "أزمة نموذج (10) للتصالح تؤكد أن فكر الحكومة أصبح لا يملك إلا الجباية، سواء في ادعاء رفع الدعم عن منتجات أو خدمات لا يعرف عن تكلفتها الحقيقية، والتي يمكن أن تكون الارتفاعات في تكلفتها نتيجة إهدار أو فساد أو عدم خبرة". وأضاف خزيم أن "الحكومة كانت تقوم بتحصيل مبالغ من المواطنين مبالغ فيها وتحت بنود غير مبررة، مثل تذاكر مترو الأنفاق وتراخيص السيارات وغيرها، وبالتالي نصل إلى قرار البناء". ولفت إلى أنه "تم اختراع نموذج (10) وعندما أقبل الناس على التصالح تختفي الدولة ولا تنفذ، لأن الغرض خلف القانون هو وقف البناء وغيره من أهداف غير معلنة، وذلك مثل الكثير من القرارات، ما يؤكد غياب الشفافية والتي أصابت كافة القطاعات وأتت بالكثير من الأزمات التي تتراكم دون حل أو أسباب حقيقية".