عمارة حدائق القبة أثناء إخلاء السكان قبل الانهيار

يسرى ترك

محسن عبد الوهاب

مجدى يونس

سعد رضوان

فجأة استيقظ الأب فى منتصف الليل على صوت اهتزاز حوائط حجرة النوم وتصدع السقف.. ظن أنه زلزال فأيقظ زوجته التى أخذت تصرخ وهى متجهة ناحية (البلكونة) طلبا للنجدة من الجيران.. وأسرع الزوج إلى الحجرة التى ينام بها طفلاه الصغيران فى أحضان أمه العجوز ليخرجوا من المنزل.. ولكن العقار تحول فى لحظات إلى كومة من الحجارة دفن تحتها الأب وأمه وطفلاه الصغيران.. ونجت الزوجة التى أصيبت بانهيار عصبى وهى ترى جثث أسرتها المفقودة إلى الأبد تخرج من تحت الأنقاض..!

حسين جمعة

مؤمن عبد العزيز

عمارة حدائق القبة ليست الأولى ولن تكون الأخيرة:

٢٠٠ ألف عقار مرشحة للانهيار فى الأيام القادمة !!

محمد ربيع

جودة لطفى

ما سبق ليس مشهداً من مشاهد فيلم سينمائى ولكنها مأساة سكان العقار المنكوب فى حدائق القبة بالقاهرة والذين راحوا ضحايا إهمال وتقاعس أجهزة المحليات عن تنفيذ قرار الإزالة الذى صدر للمنزل منذ عام ١٩٩٢.. حتى تعرض للانهيار مما أدى إلى مقتل خمسة من سكان العقار واصابة ١٧ آخرين تم إنقاذهم من تحت الأنقاض بعد أن عاشوا لحظات من الرعب فى صراع مع الموت!!

وحادث انهيار عمارة حدائق القبة فوق رؤوس سكانها ليس الأول ولن يكون الأخير.. فالمفاجأة التى كشفت عنها التقارير الرسمية أن القاهرة الكبرى وحدها بها ٢٠٠ ألف عقار صدر لها قرارات إزالة ولم تنفذ حتى الآن. فمعظم سكان هذه العقارات يفضلون الموت تحت أنقاضها بدلاً من الإقامة فى الشوارع والميادين لعدم وجود مساكن بديلة تؤويهم!

فخلال الأسبوع الماضى وحده وقعت عدة حوادث مشابهة فى مناطق أخرى كان أبرزها انهيار عمارة سكنية فى منطقة الساحل بحى شبرا مصر بالقاهرة وتشريد سكانها فى الشوارع.. وبعدها بأيام قليلة سقط سقف العقار رقم ٢٣ بحى الضواحى بمحافظة بورسعيد وهو منزل آيل للسقوط وصدر له قرار إزالة وظل حبيس أدراج الإدارات الهندسية بالأحياء لسنوات طويلة.

الغريب فى الأمر أن معظم العقارات التى تعرضت للانهيار وراح ضحيتها المواطنون الأبرياء كان قد صدرت لها قرارات تنكيس وإزالة إلاّ أن المحليات تقاعست عن تنفيذها.. لنستيقظ كل يوم على كارثة جديدة بسبب ثقافة الإهمال والتسيب التى تسيطر على العاملين فى الحكومة والأجهزة المحلية والتى أزهقت أرواح الآلاف من المواطنين إما غرقاً فى باطن عبارة وإما موتاً داخل قطار سكة حديد.. وغالباً ما يكون الضحايا من الفقراء الذين يدفعون حياتهم ثمناً لفقرهم!!

لذا فنحن نتساءل: إلى متى يستمر هذا العرض المتواصل دون توقف لمسلسل الكوارث الانسانية دون عقاب أو محاسبة للمتسببين فيها؟ وهل أصبحت دماء المصريين رخيصة إلى هذا الحد؟!

حول حادث انهيار عمارة حدائق القبة يؤكد محمد عوف رئيس الحى أن عمارة شارع الدويدار تم بناؤها عام ١٩٣١ وصدر لها قرار رقم ٨٣٥ لسنة ١٩٩٢ بالزام المالك بتنكيس العمارة لتآكل دورات المياه والسلالم ولم ينفذ القرار فحرر له الحى محضرا برقم ١٥٣ لسنة ١٩٩٣ بعدم التنكيس. وأشار إلى أنه يجرى حالياً حصر جميع العقارات التى صدر لها قرارات إزالة أو تنكيس بحدائق القبة.

وأضاف قائلاً: فى إطار قوانين الإدارة المحلية نحن لا نستطيع سوى تحرير المحاضر بعدم تنفيذ قرار التنكيس ولكن المحكمة تخلى سبيلهم بكفالة ١٠٠ جنيه فقط.

ويؤكد رئيس حى حدائق القبة أن الإدارة المحلية هى الضحية فى هذا الأمر لأننا نقوم بتحرير المحاضر الرسمية ونخطر بها الشرطة لتنفيذها وهنا ينتهى دورنا وحتى نتحمل المسئولية كاملة تجب زيادة اختصاصات رؤساء الأحياء!!

من جانبه يؤكد اللواء محمد سيف الدين رئيس مدينة شبرا الخيمة عدم وجود أى قرارات إزالة لم تنفذ لأنه بصدور قرار الإزالة يتم تنفيذه فوراً بعد إجراء الدراسات الأمنية ودراسة حالة العقار أو المبنى.

وطالب سيف الدين بزيادة وعى السكان بأنه بمجرد إخطارهم بقرارات التنكيس بأن يتعاونوا ويزيلوا الخلافات بينهم لأنهم هم المضارون فى نهاية الأمر إذا سقط العقار فوق رؤوسهم.

ومن الصعب إلقاء المسئولية كاملة على أصحاب العقارات لأن جميع السكان مشاركون فى عدم تنفيذ قرارات الإزالة أو التنكيس.

واضاف رئيس مدينة شبرا الخيمة أن قوانين البناء والإسكان فى مصر كافية ولكنها تحتاج فقط للتطبيق الحاسم.

ويؤكد يسرى سليمان ترك رئيس المجلس المحلى لحى حدائق القبة أن كارثة عمارة الدويدار لم تكن الأولى هذا العام. بل هى الرابعة ولن تكون الأخيرة ونحن نريد أن نستغل الاهتمام بكارثة هذه العمارة لمراجعة كل العقارات فى حدائق القبة.. خاصة أن هناك مناطق بعينها تحتاج لمراجعة شاملة مثلما حدث بعد زلزال أكتوبر ١٩٩٢ خاصة مناطق مكاوى ومنصور ومنشية الصدر. وهناك مساكن تم بناؤها منذ ١٥٠ عاما وصدرت لها قرارات تنكيس أو إزالة ولم تنفذ، وهناك أكثر من ٤٠٠ منزل يقطنها ما لا يقل عن ٣٠٠٠ أسرة تحتاج لتنكيس عاجل أو إزالة وهذا يتطلب جهداً فائقاً من الحى. ويؤكد يسرى سليمان بأن معظم أحياء القاهرة بها العديد من المخالفات ولكن تضارب القوانين الخاصة بالإدارة المحلية هو العائق الأساسى أمام تطبيق القرارات لأننا تعودنا على ألا نتحرك إلاّ بعد وقوع كارثة.

وأضاف أن أعضاء المجلس المحلى سيقومون باستغلال هذا الحدث فى مراجعة كافة العمارات المهددة بالانهيار فى أية لحظة.

مشاكل المالك والمستأجر

وقال محسن عبد الوهاب وكيل لجنة الأمن بالمجلس الشعبى لمحافظة القاهرة إن انهيار العقارات والمساكن فى القاهرة ترجع إلى العلاقة المتوترة بين المالك والمستأجر فنظراً لقلة إيراد الإيجارات يرفض أصحاب العقارات إجراء الترميمات المستمرة للمبانى. وإذا كان العقار يقع فى مكان متميز فإن المالك يتمنى انهياره حتى يقوم بإعادة بنائه والاستفادة من موقعه والتخلص من المستأجرين، وأحيانا يقوم المالك بعمليات تخريب متعمدة إسهاماً فى تعجيل سقوطه. أما المستأجرون أنفسهم فيرفضون ترك العقار لأن البديل المتوافر أمامهم فى المناطق العمرانية الجديدة.

وأرجع عبد الوهاب هذا الإهمال إلى الإدارات الهندسية فأصحاب العقارات يستطيعون بناء طوابق مخالفة لأنه بعدها سيتصالح مع الحى ويدفع غرامة مصالحة تخصص لصالح صندوق الإسكان الاقتصادى وقال إن السبب فى ذلك تمتع الإدارات الهندسية بسلطات لا حدود لها. فهى المسئولة عن منح التراخيص للمبانى والتصدى لأية مخالفات ومنع البناء على أراضى الدولة أو الأراضى الزراعية ومنع مخالفات التنظيم وعدم تجاوز الارتفاعات وإزالة إشغالات الطرق والإشراف على المبانى القائمة وغيرها من السلطات اللامتناهية والتى يقوم بها عدد محدد من المهندسين لا يتجاوز عشرة مهندسين، إلى جانب عدد من الفنيين الحاصلين على دبلومات فنية صناعية ويقومون بأعمال هندسية نظراً لنفوذهم الكبير.

فساد الإدارات الهندسية

وقال أسعد رضوان عضو المجلس المحلى لمحافظة القاهرة إن الإدارات الهندسية بالأحياء والمحافظات هى المسئولة عن حالة الإهمال والفوضى المعمارية التى تشهدها مصر حالياً خاصة بعد إثبات أنهم وراء كل كارثة سواء كانت انهيار عقار أو التعلية بالمخالفة لقانون الإدارة المحلية.

وأوضح أن القواعد الأساسية التى تحكم الإدارات الهندسية صادرة من وزارة الحكم المحلى والإسكان والخاصة بتطوير نظام التراخيص للبناء وتطوير أعمال الإدارات الهندسية. وتتضمن هذه القرارات قيام الإدارات الهندسية بالحصول على كافة الموافقات المطلوبة من الجهات الأخرى لإصدار التراخيص كالخرائط المعتمدة لمناطق البناء من الطيران المدنى وموقف المياه والصرف الصحى ومتطلبات الدفاع المدنى مع مراعاة جميع القوانين الخاصة بالهيئة على أن تقوم المحافظات بعمل المخططات التفصيلية بالاستعانة بالجهات الاستشارية المعتمدة أو الوحدات الخاصة بالجامعات ومراكز البحوث.

وأشار المهندس حسين جمعة رئيس جمعية الحفاظ على الثروة العقارية إلى أن المساكن والمنشآت التى صدر ضدها قرارات إزالة وتنكيس فى القاهرة الكبرى تصل إلى حوالى ٢٠٠ ألف قرار إزالة. وأرجع انهيار هذه العقارات إلى إهمال الدراسات المعملية لتتابع طبقات التربة وتحديد المواصفات لكل طبقة من حيث عمقها وتحديد منسوب المياه الجوفية وأيضاً درجة حمضية وقلوية هذه المياه. والخطير أن هذه المتطلبات تجرى بطريقة عشوائية لاستكمال مستندات التراخيص بالإضافة إلى التأسيس على مناطق ردم أو مناطق أثرية أو مناطق غير مؤمنة ضد الزلازل. وفى هذه الحالة يتعين وضع أعمال الخرسانة المسلحة والعادية فى الحسبان وكذلك فى أعمال المبانى وفى أماكن اتصال المبانى بالخرسانة طبقا للكود المصرى. علاوة على عيوب التنفيذ وعدم الاهتمام بالمواصفات والاشتراطات العامة أو سوء استخدام المواد مثل حديد التسليح والرمل والزلط وعدم التأمين ضد الحوادث والصدمات للمبانى.

وقال جمعة إن قانون التمويل العقارى ينص على صرف قروض بضمان العقارات التى تحتاج إلى قرارات تنكيس حتى نضمن سلامة العقارات. ولكن عملية الروتين وتضارب القوانين العقارية وعدم وجود نص صريح هو سبب الطامة الكبرى لانهيار العقارات

الثروة العقارية

الدكتور محمد عبد الباقى أستاذ هندسة التخطيط والتصميم المعمارى بهندسة عين شمس أرجع ظاهرة سقوط أو الانهيارات المتكررة للعقارات فى مصر فى الآونة الأخيرة إلى عدم الاهتمام بالثروة العقارية والتى تحتاج إلى إعادة نظر فى أوضاعها فنجد أن العقارات التى أنشئت منذ سنوات طويلة لا يوجد لها نظام رعاية أو صيانة سواء كانت صيانة مستمرة أو وقائية نظراً لأن أغلب المساكن تقع تحت نظام الإسكان القديم الذى أجحف حقوق الملاك من خلال تجميد القيمة الإيجارية لسنوات طويلة الأمر الذى أدى إلى إحجام مالك العقار عن أعمال الصيانة لعدم وجود عائد مجز لتلك العقارات.

وأشار عبد الباقى إلى أن المستأجرين هم أيضاً غير مهتمين بأعمال الصيانة بالإضافة إلى أن قرارات التنكيس والإزالة التى يصدر بها قرار من أجهزة الحكم المحلى لا يتم تطبيقها ولا تظهر للنور.

أما الإسكان العشوائى ويمثل ٨٠٪ من الإسكان فى مصر فهذه المنشآت لم يتم عمل تصميمات هندسية لها على المستوى المطلوب ولم تتم مراجعة تصميماتها بواسطة المجموعة العشرية لضمان الأمن الإنشائى لها كما لم يتم عمل مجسات واختبارات للتربة للتأكد من خصائصها وصلاحيتها للبناء. كل ذلك يؤدى إلى انهيار تلك العقارات ناهيك عن أعمال الصرف الصحى المكشوف وتسرب مياه المرافق فى التربة وما يؤدى ذلك من خلخلة للتربة تساعد على سرعة انهيار العقارات.

وطالب عبد الباقى بضرورة زيادة الوعى لدى ملاك العقارات بأهمية الصيانة مع إلغاء قوانين الإسكان القديمة لما فيها من غبن وظلم لأصحاب وملاك العقارات حتى يتمكنوا من صيانة منشآتهم فهم الأقدر على ذلك من اتحاد الملاك للحفاظ على الأرواح البشرية والتصدى للانهيارات المتتالية للعقارات.

ويؤكد المهندس مجدى يونس رئيس مجلس إدارة إحدى شركات المقاولات أن انهيار العقارات يرجع إلى ضعف التشريعات القائمة ومنها انخفاض العائد الاستثمارى للعقار المؤجر عن العائد المحقق من كافة الأوعية الإدخارية حيث يتم تحديده على أساس ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وبالتالى عزف معظم المستثمرين عن الاستثمار فى الإسكان والعقارات.

وأشار مجدى يونس إلى نقطة ضعف أخرى وهى الامتداد القانونى لعقد الإيجار بذات الشروط والقيمة الإيجارية دون مراعاة الزيادة فى الأسعار وهذا ما أدى إلى عزوف أصحاب العقارات عن أعمال الصيانة وعدم تنفيذهم لقرارات الإزالة التى تصدر لعقاراتهم. بالإضافة إلى عدم إيمان القيادات المحلية باللامركزية كما أن نظام الإدارة المحلية أصبح بلا هوية.

ويقول مؤمن العقيلى المحامى إن المادة ٦٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن المنشآت والعقارات الآيلة للسقوط والتى صدرت ضدها قرارات إزالة تعطى للجهة الإدارية الحق فى إخلاء أى مبنى يشكل حالة من الخطر الداهم وذلك بإخلاء فورى للعقار على أن يتكلف المالك مصاريف الإزالة وتقوم الأحياء بتوفير سكن بديل لحين الانتهاء من قرارات التنكيس.

وطالب العقيلى بمراعاة التوازن فى العلاقة بين المالك والمستأجر فى مشروع القانون الجديد المزمع صدوره حتى لا يأتى على حساب طرف من الطرفين. موضحاً أهمية تنفيذ هذا القانون بطريقة متدرجة حتى لا يصاب أحد الطرفين بصدمة وذلك من خلال مناقشة التشريع الجديد على أوسع نطاق ممكن فى كافة المجالس النيابية والشعبية كما أنه يهم كل بيت مصرى. وحذر من أن هذا القانون ستكون له عواقب وخيمة إذا لم يدرس دراسة مستفيضة.

□ الخبراء: الإهمال والفوضى فى المحليات والإدارات الهندسية وراء سقوط المبانى □ محمد عوف رئيس حى حدائق القبة: لا نملك إلاّ تحرير المحاضر.. والشرطة هى المسئولة عن التنفيذ

خلعوه !!

لا أعتقد أن الملك رمسيس الثانى كان سعيداً بما حدث له رغم الضجة الإعلامية التى صاحبت نقله إلى مثواه الأخير.. لقد خلعوه من بين الناس.. أهله وبنيه.. وضعوه فى محبس حديدى حتى يحبس فى بيت من زجاج أو بين حوائط عالية يصعب على شعبه أن يراه دون تدبير ثمن تذكرة دخول للقائه..

ارتبط رمسيس بالناس وارتبطوا به.. عِشرة طويلة امتدت لأكثر من ٥٠ سنة بين الملك وشعبه.. يستطيعون لقاءه فى أى وقت.. ويستطيع المواطن مهما كان وضعه أو هيئته أن يبثه شكواه.. حتى لمجرد الفضفضة.. لقد كان ملاذ الفقراء والمشردين وأبناء السبيل.. ينامون تحت قدميه فى أمان وطمأنينة.. يفرض حمايته على الجميع..

كان دليلاً ومرشداً وهادياً لأبناء الصعيد والذين يهبطون إلى قاهرة المعز لأول مرة.. كان أول من يلقاهم وآخر من يودعهم فى عودتهم..

ربما يرى البعض أنها عاطفة متخلفة.. ولكننا لا نستطيع أن نتهم أوربا والغرب عموما بالتخلف فتماثيل ملوكهم وآلهتهم تملأ الشوارع والميادين.. تجرى من تحتها الأنفاق!

يقولون إن هواءنا ملوث.. إذن فالعيب فينا نحن وليس فى وضع التماثيل.. نحن الذين نلوث كل شىء بأيدينا.. طعامنا وشرابنا وهواءنا.. نحن الهمجيون العشوائيون.. سنوات وسنوات وتعجز حكوماتنا المتعاقبة عن القضاء على السحابة السوداء وعوادم السيارات.. لم يكن رمسيس مسئولا عنها ولكنه عوقب بسببها..

كان آمنا وسط الناس.. يلتفون حوله.. لم يكن صنما يعبدونه وإنما كان رمزاً يعتزون به ويفخرون بانتصاراته وفتوحاته..

لم يكن وليا من أولياء الله الصالحين يتحلق حوله الناس ويطلبون منه الشفاعة.. ولكنه كان مثل الطبيب النفسى الذى يسترخى أمامه المرضى يفضفضون همومهم التى يتحرجون من أن يعرفها أحد..

من منصته العالية كان يرى الجميع.. يحدد اتجاهاتهم ويوزعهم نحو أرزاقهم.. لم يتعال على أحد ولم يفقد أمله أبداً فى الناس فظل محط أنظارهم وملتقى آمالهم ومفترق طرقهم وجامع شملهم.. رفع التكليف وألغى الألقاب وجعل الناس ينادونه- رمسيس- مجرد رمسيس شارعاً وميداناً وتمثالاً وملكاً.. فهل لهذا التواضع خدعوه وخلعوه.. أو خدعونا واختطفوه؟

لم يكن مجرد تمثال مثل ديلسبس أو سليمان الفرنساوى أو صدام حسين.. فالفارق شاسع بين منتصر ومهزوم.. بين مقاتل وقاتل.. بين بان وهادم ولكن الشىء المؤكد أننا سنفتقده أبا وجدا..!!

لقد كان انتقاله أشبه بالجنازة الشعبية التى امتدت من ميدانه الشهير إلى مقره الأخير عند ملتقى الأهرامات.. لم يكن هناك مبرر لسهر الناس وسيرهم خلفه طوال هذه المسافة وهذا الزمن إلا حب الناس وحميميتهم والعِشرة التى بينهم وبينه.. وكأنها كانت النظرة الأخيرة أو اللقاء الأخير بين الأحباء وعهد بأنهم لن ينسوه مهما ابتعد وسوف يظل اسمه على ميدانه مثل الأزهر والحسين وخان الخليلى وباب النصر وباب الفتوح.. سيبقى ما بقى المصريون!!

مصطفى البرى