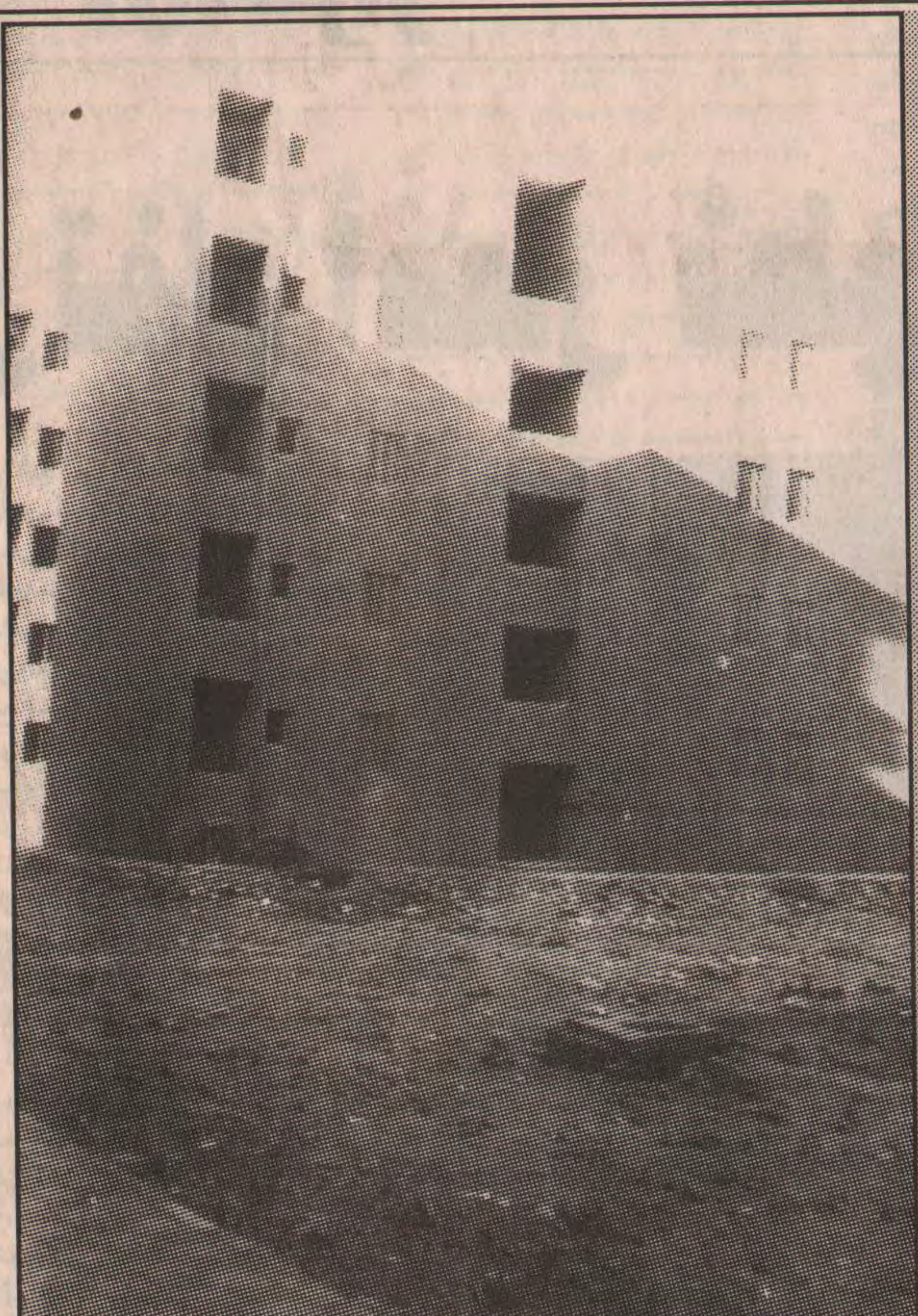


## ٦٥ ألف عقار على قائمة الانهيار

# عمارات الموت الجماعى!

الآلية للسقوط وتشديد العقوبة على المخالفين الى انشاء دوائر قضائية خاصة بمنازعات الاسكان وانشاء شرطة للحد من مخالفات البناء، حدود كارثة مدينة نصر أصبحت تشمل كل محافظات الجمهورية المزروعة بـ ٦٥ ألف عقار ايل للسقوط تتطلب من الحكومة توفير ٦٥ ألف وحدة سكنية لتنفيذ قرارات ازلتها. المعلومة الاخيرة كشفت عنها لجنة الاسكان بمجلس الشعب مؤخرا والتي اكدت ان تلك العقارات صدر لها قرارات منذ عام ١٩٩٢ دون ان تعرف طريقها للتنفيذ مما يندب بكارثة محققة فى اى وقت!

لم تكن حدود كارثة عمارة عباس العقاد هي حي مدينة نصر الذي تسلطت عليه الاضواء وظهرت فيه المخالفات وفي عدة ساعات وجد المسئولون عن التراخيص انفسهم امام جهات التحقيق. كل الذين تابعوا اخبار العمارة المنهارة تحسسا وجدران منازلهم وتضجصوا بأعينهم الاسقف وتوجسوا من كل تشقق فى الطلاء وانزعجوا من تسرب المياه من مواسير الصرف الصحي التي تتسلق واجهة عقارهم.. ثم.. انتهى الامر بعد ذلك! لم تختلف ردود الافعال للمواطنين عن الحكومة التي تطلق تصريحات سريعة للطلقات عقب كل انهيار لعقار فوق رأس السكان من لجان فحص العقارات



# وقف مسلسل انهيار المباني يتطلب توفير ٦٥٠ ألف وحدة سكنية!

د. محمد عبد الباقي:

## فساد المحليات وراء انتشار فوضى البناء



د. محمد عبد الباقي مصطفى عبد القادر محمد ابراهيم سليمان

اشار التقرير الى ان البيانات الواردة من محافظة القاهرة تكشف عن وجود ٥٣ ألفا و ١٤ قرارا صادرا منذ عام ١٩٩٢ وحتى عام ٢٠٠٢ ما بين هدم وترميم لم ينفذ منها سوى ٢٠ ألفا و ٣٥٠ قرارا.

وفي الاسكندرية بلغ عدد القرارات ١٢ ألفا و ٥٣ قرارا ما بين هدم وترميم نفذ منها الف و ٣٤٧ قرارا وفي القليوبية ما يزيد على ٧ آلاف قرار بين هدم وترميم وفي الدقهلية صدر ١٥ ألفا و ٩٤٦ قرارا هدم نفذ منها ١٠ آلاف و ٣٥٣ قرارا اي بنسبة ٦٤٪ اما فى الغربية يوجد ٢١ الف و ٨١٨ قرار ما بين هدم وترميم نفذ منها ١٣ الف و ٦٤٣ وفى الاسماعيلية: ٢٥٠٠ قرار نفذ منها ٦٠٠ قرار فقط وفى بورسعيد ٩٠٠ قرار نفذ منها ٥٩ قرارا وفى سوهاج الف و ٧٦٣ قرارا ما بين هدم كلى وجزئى و ٦٤٠ قرارا ترميم للمنشآت الآيلة للسقوط وفى قنا ٥٧٩ قرارا وفى البحر الاحمر ٢٩ قرارا والاقصر ٩٩٥ قرارا واسوان ٥٤٤ قرارا واسيوط ٤٨٠ قرارا والشرقية ٦٨٠٤ قرارات والمنوفية ٣ آلاف والسويس الف و ١١٤ وبنى سويف ٣ آلاف و ٣٧٥ والفيوم ٧٩٥ ودمياط ٦٤١٦ قرارا ما بين هدم وترميم.

د. بهاء بكرى:  
**مخالفة معايير خلط مواد البناء تقصف عمر العقارات**

## د. جودة غانم: السكان يدفعون ثمن تصالح الحى مع أصحاب العمارات المخالفة

وهو ما يجب ان تبحث الحكومة كيفية توفير ميزانية لها اذا ما كانت جادة فى البحث عن حلول حاسمة. ويطلب بكرى بضرورة التنسيق بين وزارة الحكم المحلى والاسكان لوضع برنامج زمنى لعمليات الاخلاء واعادة البناء والتكليس للمباني وهذا الامر يتطلب تدليل الاجراءات الخاصة بالازالة بالاضافة الى رفع مستوى الوعي لدى المواطنين من خلال وسائل الاعلام بمخاطر التقاعس عن تنفيذ اعمال الصيانة ومخالفة ضوابط وتراخيص البناء.

يقول د. جودة غانم - استاذ الانشاءات بجامعة حلوان - توجد ثلاث حالات من مخالفات المباني يجب التفريق بينها فالاولى تتمثل فى وجود عمارات مخالفة لاشتراطات البناء فى الارتفاع لكنها آمنة انشائيا وقادرة على تحمل الادوار الزائدة لان تصميمها سليم والحالة الثانية تتمثل فى عمارات مخالفة وغير آمنة وهى التي صممت لتحمل ادوار معينة من الادوار دون الزائد منها والحالة الثالثة وهى عبارة عن العمارات الآيلة للسقوط نتيجة عوامل كثيرة مثل انتهاء العمر الافتراضى للعقار الذى تم تشييده منذ اكثر من ٧٠

التي تم ازلتها ضمن العقار الذى تم ازالته. ويشير د. بكرى الى عدة اسباب وراء تقاعس اجهزة الادارة المحلية عن تنفيذ قرارات الازالة رغم خطورة بقاء المباني القديمة على سكانها منها عدم الكفاءة الفنية فى اجهزة المحليات وعدم تحديثها تكنولوجيا وعمل حصر دقيق بحالة المباني فى كل حى بالاضافة الى عدم متابعة اعمال صيانة العقارات والتي تتم تحت اشراف غير المتخصصين من المواطنين وعمل البناء واحيانا ملاك العقار نفسه الذين يقومون بصيانة العقار دون اتباع الضوابط الاشائية وتتمثل اهم اسباب المباني فى مخالفة ضوابط البناء من خلال عدم جودة مواد البناء او عدم خلطها وفقا للمعايير المتعارف عليها لكميات الرمل والاسمنت والحديد والمياه او خلطها بالطرق البدائية بالمحراث والاعتماد على جودة وكفاءة «فورمجي» وهو ما يتسبب فى تقليل العمر الافتراضى للعقار وتهديده بالتصدع خاصة عند مخالفة تراخيص التعليق بما يفوق درجة تحمل الاساسات بالاضافة الى التعديلات غير المحسوبة بتكسيير كاميرات او اعمدة او حوائط حاملة فى ظل غياب المهندس المختص

### تحقيق: ناهد النبراوى

القيمة الاجارية التي تم وضعها منذ سنوات طويلة ولا تتناسب مع الاسعار السائدة حتى يستطيع مالك العقار القيام بواجبات صيانة العقار طبقا لما يقضى به القانون بالاضافة الى تفعيل دور اتحادات الملاك للعمل على صيانة العقارات حتى لا يتم تبادل الاتهامات بين الملاك والسكان عندما تصل حالة العقار الى درجة تعرضه للتصدع والانهيار.

### ضوابط البناء

يؤكد د. بهاء بكرى - استشارى بهندسة القاهرة وعميد المعهد العالى للهندسة المعمارية - ان الحكومة لا تملك حتى الان آلية محددة لمواجهة مشاكل البناء وحماية الثروة العقارية وذلك فى ظل تداخل غابة من القوانين الخاصة بالبناء دون ان تحدد اى من هذه القوانين دور كل من الحكومة وملاك العقارات والسكان فى حماية الثروة العقارية والتمويل اللازم لتحقيق هذا الهدف والاجهزة المسئولة عن الرقابة على سلامة العقارات والعقوبات المقررة فى حال اهمال الصيانة او تقاعس اجهزة الحى وهذا لن يتحقق قبل اتاحة الحق للمالك فى تحديد القيمة الاجارية واعادة النظر فى

فى ظل غيبة الاجهزة الرقابية ظهرت الكثير من الوحدات السكنية والعقارات المخالفة وتعدى الامر الى البناء بدون رخصة وانشاء المباني على اراضى الغير بدون الحصول على رخصة الارض المبنى عليها العقار المخالف ومن هنا ظهرت العشوائيات والمباني التي تم بناؤها بدون الحصول على رخصة للبناء او للتعليق فى الوقت الذى يلجأ فيه اصحاب العقارات الى استغلال حق التقاضى لوقف وعرقلة تنفيذ قرارات الازالة او التصالح مع الحى بدفع قيمة الانشاءات الزائدة والتي يجنى من ورائها الملاك ملايين الجنيهات من خلال بيع الوحدات السكنية بالطوابق المخالفة لقوانين البناء.

ويطلب د. عبدالغنى السكان الذين يقومون بشراء او ابرام عقود ايجار للوحدات السكنية التاكيد من عدم مخالفة العقار لقوانين البناء من خلال الاطلاع على ملف العقار بالحى لتجنب مخاطر الاقامة فى عقار مهدد بالازالة او الانهيار فضلا عن ضرورة تبسيط اجراءات القوانين والبحث عن صيغة جديدة تحسن التعامل مع الثروة العقارية وتضمن صيانة المباني وهذا لن يتحقق قبل اتاحة الحق للمالك فى تحديد القيمة الاجارية واعادة النظر فى

حدوث كارثة وتساعد انتقادات الرأى العام حول تقصيرها فى مواجهة المخالفات او تورط بعض اجهزتها فى تفشى تلك المخالفات رغم اننا نملك قوانين رادعة تكفى للحد من تلك الكوارث.

ويؤكد د. عبد الباقي ان تقاعس اجهزة الحكم المحلى وبخاصة الاجهزة الخاصة بمنح تراخيص البناء وقرارات الترميم والازالة هى السبب المباشر فى تزايد مخالفات البناء وهذا الامر يرجع الى القصور فى الإمكانيات والكفاءات مع انتشار حالات التواطؤ بين بعض المسئولين بالمحليات واصحاب المباني المقامة الذين يحصلون مقابل تقديم الرشاوى على تراخيص بالمخالفة للقانون او التصالح غير القانونى على مخالفة قواعد البناء وضوابط التراخيص فضلا عن ضعف وعدم فاعلية اجهزة الرقابة على اجهزة الحكم المحلى الامر الذى اتاح لذوى النفوس الضعيفة الاستفادة من هذه الاوضاع فى بناء ادوار اضافية تفوق قدرة تحمل الاساسات الصادر بشأنها تراخيص بناء لا تتجاوز اربعة او خمسة ادوار بينما ترتفع تلك العقارات الى ضعف عدد الطوابق المصرح باقامتها لتصبح مهددة فى اى لحظة بالانهيار.

ويشير د. عبد الباقي الى انه يقول د. محمد عبد الباقي ابراهيم - بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية - ان عجز اجهزة الحكومة على تطبيق قوانين الاسكان والتخطيط العمرانى وراء انتشار المخالفات والتعديات الصارخة التى ينتج عنها انهيار المباني المستمر. ويضيف د. عبد الباقي اذا كانت الدولة لا تتحرك الا بعد وقوع الكوارث فهذا يرجع الى سياسة «رد الفعل» الانفعالى الذى يعقبه تراخ فى تنفيذ القرارات الحازمة فى مواجهة الكوارث والازمات، فالحكومة لا تتحرك الا عند

عامافى كثير من الاحيان ويتوقف هذا العمر على طبيعة مواد البناء ودرجة الاعتناء بالصيانة مما يعرض المبني للانهيار.

والمشكلة كما يؤكد د. جودة تكمن فى العمارات المخالفة والآيلة للسقوط والتي حاول اصحابها اجراء مصلحة وفقا لما يقضى به القانون مع الاحياء والاجهزة المحلية التابعة يتم بمقتضاها دفع غرامة على كل دور تم بناؤه بالمخالفة للتراخيص وهى غرامة يكسب المالك مقابلها اضعاف قيمتها من خلال بيع الشقق فى الطوابق المخالفة والتي قد تسبب تحميل زائد عن الحد بالنسبة للاساسات وفى مرحلة متقدمة من تصدع العقار لتبدأ دوامة الازالة بين الملاك والحى خاصة عندما يدخل الطرفين فى معركة التقاضى حيث تستغرق تلك الاجراءات سنوات طويلة تفقد خلالها اجهزة الحى المتابعة وتتجمد فى النهاية قرارات الازالة.

### مقابر جماعية

ويؤكد د. عبدالله عبدالعزيز - رئيس قسم التخطيط الاسبق - ان بهندسة عين شمس - ان الانهيارات المتكررة للعقارات يكشف عن عدم الدقة فى فحص المباني ومتابعة تنفيذ قرارات الازالة من جانب الاجهزة المختصة ووجود تواطؤ واضح بين المخالفين وتلك الاجهزة ادت فى النهاية الى تحول مئات الآلاف من العقارات الى مقابر جماعية للسكان فى اى لحظة. ويشير د. عبدالله الى ان الصيانة المستمرة والدورية للمنازل القديمة يجب ان تتم تحت اشراف مهندسين استشاريين متخصصين فى اعمال البناء للمحد من حوادث تصدع العقارات فضلا عن الالتزام بالاشتراطات الفنية فى البناء وتحت اشراف مهندس تابع للحى.