إقرارات الانتحار تحت الأنقاض!

تحقيق : مجدى سبلة

فى الإسكندرية أو القاهرة تعددت الأسباب والموت تحت الأنقاض واحد.

وعمارة لوران ليست سوى عمارة واحدة من بين ١١٢ ألف عقار فى مصر آيلة للسقوط يمكن أن تنهار فى أى وقت على رءوس سكانها.

مرة يوجهون الاتهام إلى الثغرات القانونية وأخرى لفساد الإدارات الهندسية والمقاولين ومرة ثالثة لمماطلة المستأجرين والملاك فى ترميم أو حتى هدم العقار .. ومرة رابعة يتهمون الدراسات الأمنية لكن الخطير هذه المرة هو تفتق ذهن بعض الأجهزة الحكومية لتغسل يديها من دم الضحايا إذا ما وقعت الكارثة بالحصول على إقرارات من سكان العقارات المخالفة والمهددة بالانهيار بموافقتهم على الإقامة فيها رغم خطورتها!!

أصبح الموت تحت الأنقاض بمحض إرادة السكان أنفسهم فى ظل عدم وجود شقة بديلة يضطرون لكتابة إقرارات على أنفسهم بعد الإخلاء وينتظرون مصيرهم تحت الأنقاض ..

د. عبدالعظيم وزير

عادل لبيب

د. أميمة صلاح الدين

عمارة «لوران» فضحت ما يسمى بإقرارات الموت.. هذه الاقرارات تظهر عندما تصل حالة العقارات إلى الخطورة الداهمة إما بأحكام إزالة قضائية أو ترميم وتذهب شرطة المرافق لاخلاء السكان يسبقها ما يسمى بالدراسة الأمنية التى تؤجل إزالات كثيرة لأسباب استحالة الاخلاء بالقوة الجبرية، فتلجأ شرطة المرافق أو قسم الشرطة المختص بتنفيذ الاخلاء إلى التنبيه على السكان بأن هذا العقار صدر له قرار إزالة ولابد من الإخلاء .. وأمام ضغط السكان بعدم الإخلاء تلجأ الشرطة إلى كتابة اقرارات على السكان بتحملهم المسئولية فى حالة انهيار العقار فوق رءوسهم ، وبهذه الاقرارات تخلى شرطة المرافق مسئوليتها تجاه العقار وخطورته الداهمة .

والعقارات المنهارة نوعان الأول: بترخيص ويمكن من خلال الترخيص محاسبة المهندس المسئول والاستشارى والمقاول والمالك لأن هناك بيانات واضحة من خلال الترخيص تشير إلى المبنى وتحديد ما إذا كانوا هم السبب أو حدوث متغيرات ككسر فى الأعمدة الخرسانية التى تؤثر على العقار أو زيادة أحمال أو انفجارات أدت إلى الانهيار للعقار.

الثانى العقارات التى أقيمت بدون ترخيص هذه العقارات تتوه حولها المسئولية ويمكن هروب صاحب العقار والمقاول والمهندس حيث لا توجد ملفات من الأصل للعقار المنهار .

وطبقا لإحصاءات جهاز التفتيش الفنى لوزارة الاسكان فإن العقارات الصادر لها قرارات إزالة لخطورتها الداهمة على السكان تصل إلي ١١٢ ألف عقار .. ومن الاجمالى إلى التفاصيل نجد أن فى القاهرة نحو ٤٠ ألف قرار مخالفة بناء منها ٩ آلاف للهدم الكلى و١٠ آلاف للهدم الجزئى بتخفيف دورين أو دور و٢١ ألف مخالفة عدم تنفيذ قرار تنكيس وترميم. وفى الجيزة حوالى ١٢ ألف قرار وفى الاسكندرية ٨ آلاف قرار هدم .

هذه القرارات من بين ١١٢ ألف قرار هدم على مستوى الجمهورية طبقا لإحصاء جهاز التفتيش الفنى على المبانى التابع لوزارة الإسكان وهو الجهاز الوحيد الذى يراقب حالة المبانى فى مصر .

ثغرات قانونية

الثغرات القانونية كما يقول الدكتور عبدالعظيم وزير محافظ القاهرة هى التى تمكن المستأجرين والملاك من التحايل على القانون .

وعندما تحدد اللجان الخطورة الداهمة للمبانى التى تستحق الهدم تفاجأ هذه اللجان بالطعن على قراراتها ونقف كجهة إدارة أمام هذه الطعون لحين جلب لجان لتحديد حالة العقار من جديد ثم بعدها الدراسات الأمنية التى تعرقل العديد من الإزالات .

وإذا كانت الثغرات أحد أسباب انهيار العقارات فإن هناك أسبابا أخرى ترجع إلى المقاولين الذين احترفوا التعامل مع الأحياء والواسطة والمحسوبية .. ولكن المخالفات التى تبنى حديثا يتم السيطرة عليها ويتم مراقبة المقاول المخالف ونوصى كمحافظة إلى اتحاد المقاولين لشطبه من مهنة المقاولات، وإن كان الدكتور وزير يرى أن المحليات ومهندسيها لم تكن هى السبب فى انهيار العقارات وأن المتهم الأول عنده هو القانون ويرى أن مشكلة عدم تنفيذ قرارات الإزالة هى مشكلة معقدة ويجب دراستها بالرغم من أن لديه فى محافظة القاهرة ٤ لجان مهمتها إصدار قرارات الإزالة أو الترميم أو تخفيف أدوار إلا أن أى قرار يصدر عن هذه اللجان يتم الطعن عليه ..

يقترح المحافظ أن يكون التقاضى على مرحلتين فقط هما أن تكون هناك لجنة من الخبراء بعد قرار لجان المحافظة فقط ويأمل أن يعالج قانون البناء الموحد هذه الثغرات لأن القانون القديم يلزم جهة الإدارة بتكلفة الترميم ولكن هذا يحتاج إلى مبالغ باهظة . ويجب أن يتولى الشاغلون عمليات الصيانة بصفة دورية ومراقبتها والتأكيد عليها فى القانون الجديد .

قانون سد الثغرات

بينما يعتقد المهندس صلاح حجاب أن قانون البناء الموحد سوف سد الثغرات الثانونية ويقول إن المشكلة فى العقارات القديمة الآيلة للسقوط ويكون الانهيار بسبب قدم العقار أو عدم تنفيذه إنشائيا بطريقة سليمة أو تم تعلية أدوار زيادة فتتأثر الأحمال للعقار أو كسر لأحد الأعمدة أو حفر حول أساسات العقار أو غياب الصيانة للعمارة أو أسباب ترجع إلى انفجار غاز كما حدث فى عباس العقاد .

وكل ذلك سوف يراعيه قانون البناء الموحد الجديد الذى سيناقشه مجلس الشعب فى الأيام المقبلة فهو سوف يراعى كل الثغرات القانونية وسيراعى عمليات الصيانة .

أصبح الموت تحت الأنقاض بمحض إرادة السكان أنفسهم فى ظل عدم وجود شقة بديلة

حلول أخرى

غير أن الدكتورة أميمة صلاح الدين رئيس جهاز التفتيش الفنى على المبانى تقول إنها تعكف حاليا على وضع حلول نهائية وأفكار جديدة للحد من ظاهرة انهيارات المبانى ولا يتم الاعتماد فى هذه الحلول على الإدارات الهندسية بالأحياء .

وقالت : إنها سوف تعرض على المهندس أحمد المغربى وزير الاسكان هذا الأسبوع خطة طويلة المدى وأخرى قصيرة المدى لحل هذه الأزمة.

الخطة القصيرة سيعالجها قانون البناء الموحد الذى سيتعامل مع عملية البناء برمتها وسيحل جميع المشاكل وأولاها الصيانة .

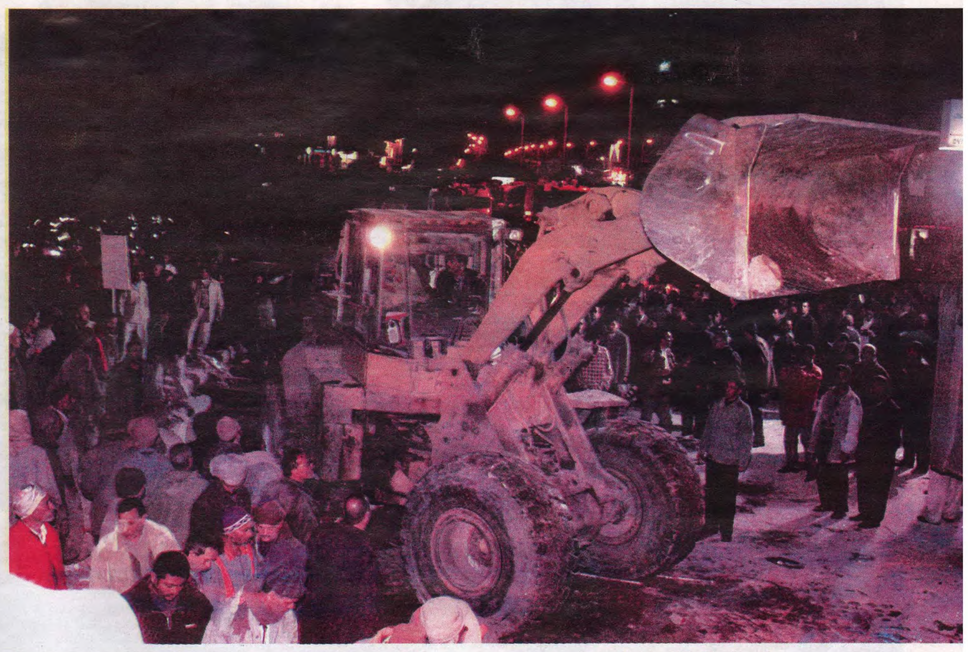
ولكن سوف نهتم أكثر بالخطة طويلة المدى التى تتضمن مشاركة كل عمداء كليات الهندسة فى مصر بحيث يتولى كل أستاذ فحص عمارة من بين ٢٠ عمارة متشابهة بكل حى للمبانى القديمة لوضع بيان علمى يوضح حالات المبانى فى مصر ومصيرها ومدى احتياجها إلى ترميم أو تنكيس أو هدم كلى أو جزئى .

كما تتضمن الخطة الطويلة المدى عمل دبلومة فى هندسة الترميم لإيجاد المهندس المتخصص الذى يمكن أن يتم ضخه فى الإدارات الهندسية والمحليات لكى يتعاطى مع حالات الخطورة الداهمة فى العقارات القديمة التى تطلب معالجات هندسية فى المستقبل .

الدكتور محمد عبدالباقى رئيس مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية بجامعة عين شمس يرى أن تفاقم مشكلة العقارات المنهارة يرجع إلى ضعف الأجهزة والكوادر فى الحكم المحلى، وعدم قدرتهم على المتابعة المستمرة لتنفيذ أحكام القضاء الصادرة بشأن إزالة بعض العقارات الآيلة للسقوط، وعدم وجود تنسيق مناسب بسبب المحليات وأجهزة الأمن

١١٢٠ ألف عقار صدرلها قرارات إزالة منها ٤٠ ألف عقار فى القاهرة وحدها

إقرارات الانتحار تحت الأنقاض!



• قانون البناء الموحد الجديد يقضى على المماطلة فى قرارات الإزالة

• مطلوب تعديل تشريعى يلزم أصحاب العقارات بتعويض المتضررين

لإجبار السكان على السماح بهدم هذه العقارات وعدم التذرع بالتخوف من إثارة الرأى العام، ومن هنا لن يكون هناك جدوى لقرارات الإزالة المتوالية فى غياب قوة تنفيذية فعالة قادرة على تطبيقها على أرض الواقع مهما كانت الاعتراضات من السكان أو صاحب العقار، وينبغى أن يراعى المشرع فى قانون البناء الموحد المقترح إيجاد آلية محددة لتفعيل قرارات الإزالة الصادرة من القضاء مع تشديد العقوبة للمخالفين، وتسهيل مراحل التقاضى لحسم المخالفات لمنع المخالفين من استغلال ذلك لصالحهم على حساب الأهالى .

ولابد من تنفيذ كافة قرارات الإزالة دون تسويف حتى لا نفاجأ بانهيارات أخرى على أن يتم تعويض المتضررين بطريقتين الأولى فى حالة المبانى السكنية التى يطبق عليها قانون الإيجارات القديمة منذ الستينات تتحمل الدولة المسئولية كاملة نظرا لقيامها بتخفيض ثم تجميد القيمة الإيجارية لهذه العقارات على مدى ما يقرب من نصف قرن حتى اليوم، وذلك لعدم حصول أصحاب هذه العقارات على قيمة إيجارية تمكنهم من صيانة وترميم عقاراتهم .

ثانيا : بالنسبة للمساكن المرخصة بعد الستينات تقع مسئولية التعويض على أصحابها أو اتحاد الملاك بها، وينبغى أن يراعى فى قانون البناء الموحد إيجاد صيغة جديدة للحفاظ على الثروة العقارية ومنع تضارب الاختصاصات بين ملاك العقارات وأصحاب الشقق السكنية عند القيام بأعمال الصيانة الخارجية .

ويجب التصدى لأسلوب «إقرارات الموت تحت الانقاض» الذى يلجأ إليه بعض السكان من خلال التوقيع على إقرارات تؤكد رفضهم لمغادرة العقار وتحمل المسئولية فى حالة سقوطه لأن ذلك يعد جهلا بقرارات اللجان الهندسية المكلفة بمعاينة هذا العقار، وهنا يجب تنفيذ الإخلاء الجبرى للمبنى مع إيجاد بدائل مناسبة وفقا لطبيعة العقار، وتحميل المسئولية للشخص المسئول عن ترميم وصيانة العقار .

وعلى الراغبين فى شراء الوحدات السكنية الذهاب لاستشارة الإدارات الهندسية بالأحياء للتأكد من سلامة المنشأ من حيث التراخيص، وتوصيل المرافق، وعدم وجود مخالفات أو تعديات فى عدد الأدوار أو تغيير التصميمات الفنية قبل إتمام عملية التعاقد مع أصحاب العقارات حتى لا تتكرر نفس مأساة أسرة عمارة لوران التى اشترت شقة بالعمارة قبل سقوطها بنحو أسبوعين فقط .

مصير السكان

وإذا كان لا سبيل سوى إخلاء كل العقارات الآيلة للسقوط والمهددة بالانهيار فى أى وقت فإن مصير سكان هذه العمارات يحتاج للاهتمام فالمحافظات تراعى ذلك فى برامج تسكينها ولكن فى حدود لا تتجاوز ٠,٠٠١ من عدد سكان هذه العمارات، ففى محافظة القاهرة على سبيل المثال لا توجد شقق بديلة إلا حوالى ١٠٠٠ شقة سنويا لحالات الإخلاء للخطورة الداهمة فى حين تحتاج القاهرة على الأقل إلى ٥٠ ألف شقة لإخلاء ٥٠ ألف أسرة تقيم فى ١٠ آلاف عقار مهدد بالخطورة الداهمة وصادر له قرارات إزالة حتى سطح الأرض .

الألف شقة المتاحة لسكان القاهرة فى عقارات الخطورة تمثل ٢٥٪ من خطة التسكين بالمحافظة التى لا تتعدى ٤ آلاف وحدة موزعة على برامج الزواج الحديث والتنمية الحضرية والحالات القاسية والإخلاء الإدارة للخطورة الداهمة .. ولذلك تفضل جهة الإدارة عدم إثارة هذه القضية خوفا من إلزام الحكومة بتدابير مالية بالمليارات أمام هذه المشكلة . رؤساء الأحياء يكتفون بشكاية المقاولين الذين يقومون بالبناء المخالف للترخيص لأنهم يلجأون إلى تسكين الأدوار المخالفة لغل يد جهة الإدارة بالإزالة وإحالة الأمر إلى الدراسات الأمنية التى عطلت فى وسط القاهرة فقط خلال عام ٢٠٠٧ حوالى ٢٠٠ عقار من الهدم .

ولا تنفرد القاهرة وحدها

أما فى الاسكندرية فسوف يتم دراسة كل حالة من العمارات الآيلة للسقوط على حدة وقطع المرافق عنها وإخلائها وإعداد مكتب إرشاد بكل حى لتوعية المواطنين قبل شراء أى شقة لتحديد حالتها فى ملف العقار للحد من وقوع أى كارثة مشابهة لعمارة لوران .

توفير السكن البديل بالإسكندرية هو الشغل الشاغل حتى للمجلس المحلى للمحافظة لمواجهة المبانى التى سيتم إخلاؤها حيث يوجد ٨ آلاف عقار آيل للسقوط يقطنها حوالى ٢٠ ألف أسرة تحتاج ٢٠ ألف شقة .

تتركز المبانى الآيلة للسقوط فى حى شرق وغبريال وكرموز .

شارك فى التحقيق:
عبداللطيف حامد
محمد رسلان