

منذ أكثر من ١٠ سنوات.. جاء زلزال أكتوبر ١٩٩٢ ليفتح ملف قضية مازالت مستمرة حتى الآن بل وفى منتهى الخطورة.. وهى أن عقارات مصر سواء القديمة أو الحديثة.. تعاني الإهمال وغياب الصيانة وعدم المتابعة وضعف البنية الأساسية لها.. مما سيؤدى إلى كوارث متتالية ومتتابعة يكون ضحيتها ساكنى هذه العقارات.. وجاء آخر بيان لوزارة التنمية المحلية ليشير إلى أن إجمالى عدد قرارات الهدم فى مصر كلها وصل لى (١١١) ألفا و ٨٧٥ قرارا وإن عدد القرارات المنفذة منها وصل إلى (٦٩) ألفا و ٦٤٨ قرارا.. وبذلك تكون نسبة التنفيذ ٦٢٪ أما إجمالى قرار الترميم والتكليس فقد وصل لى (٩٨) ألفا و ٣٩٠ قرارا وإن عدد لقرارات المنفذة منها وصل إلى (٣٩) ألفا و ٩٧ قرارا وبذلك تكون نسبة التنفيذ ٤٠٪

وبدون التعليق على هذا البيان.. تنتقل إلى كارثة العقار رقم (٢٢) شارع طوسون بحى روض الفرج.. بنفق على حقيقة ما حدث له! من خلال التقرير الفنى الذى خرج به جهاز التفيتش الفنى على أعمال لبناء والتابع لوزارة الإسكان المرافق.. والذى جاء فيه إشارة إلى انهيار العقار (٢٢) شارع طوسون تتفرق من شارع شبرا - حى روض الفرج، والذى حدث له انهيار يوم السبت الموافق ٢٠٠٣/٥/٢٠.. وبناء على توجيهات وزير الإسكان المرافق بسرعة التوجه لملكان لانتهيار والمعاينة واتخاذ اللازم.. فقد قامت لجنة من الجهاز بمعاينة لعقار ومراجعة الجهة الإدارية لإعداد التقرير الفنى المطلوب وقد كونت اللجنة من كل من دكتور مهندس حسن محمد ملام ومهندس إبراهيم محمود ومهندس محمد سعد مسلم ومهندس خالد محمد.. وبمتابعة موقع انهيار العقار على الطبيعة.. لاحظوا أن العقار منشأ بنظام الحوائط الحاملة الأسقف من الخرسانة المسلحة، بدون كميات ساقطة ومعظم الحوائط مبنية على صف طوبى! وأن العقار كان مكونا من دور أرضى + أربعة أدوار متكررة + دور خامس رددود.. حسب ما تبين من فحص الانقراض وأقوال ساكنين.. وأثناء انهيار العقار حدث انهيار كلى بالحائط الملاصق من

#### عمارة بلا أعمدة

وأرجعت اللجنة أسباب الانهيار إلى سوء حالة أعمال الصرف الصحى وعدم صيانة المبنى.. مما أدى إلى تشعب الحوائط بالرطوبة وصدا حديد التسليح بالأسقف.. وخاصة فى الحمامات والمطابخ وهو ما أدى إلى انهيار تتابعى، ويؤيد ذلك ما ذكره الساكن، من أن دورات المياه قد انهارت أولا ثم تبعها انهيار باقى أجزاء العقار، وكذلك سوء حالة الصرف الصحى لباقى العقارات.. والواضح من معاينة المنور المشترك خلف العقار المنهار..

وقد أوصت اللجنة بضرورة صلب العقارات الملاصقة للعقار المنهار، وخاصة التى حدث كسر بحوائطها (العقار رقم ٢٠ و ٢٤ شارع طوسون)، قبل الاستمرار فى عملية رفع الأنقاض وذلك حفاظا على أرواح المارة والعمال.. ويجب على الجهة الإدارية عمل مسح شامل لجميع العقارات القديمة، والعقارات الصادرة لها قرار إزالة أو تنكيس لتحديد سلامتها ومتابعة تنفيذ القرارات الصادرة لها.. وأيضا استمرار إخلاء العقارات المجاورة للعقار المنهار، لحين رفع الأنقاض والتأكد من سلامتها..

#### الإسراع بالقانون

وأكدت الدكتورة أميمة صلاح الدين رئيسة مركز بحوث البناء والإسكان ورئيسة اللجنة السابقة.. على أن غياب الصيانة،

وإهمال فى إصلاح دورات المياه وراء انهيار العمارة.. مما أدى إلى تسرب المياه للحوائط التى انهارت.. وأشارت إلى أن الخطر مازال قائما فى باقى العقارات المجاورة التى تم بناؤها بنفس الأسلوب، وطالبت بسرعة إصدار قانون حماية الثروة العقارية، وإنه ليس من مصلحة أحد أن يدخل هذا القانون مجلس الشعب ثلاث مرات دون أن يصدر.. وهذا ظلم كبير للناس.

#### عندما تدخلت الحكومة

وأشار الدكتور محمد عبدالباقي رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية إلى أن ظاهرة سقوط العقارات خلال الثلاثين عاما الماضية.. هى ناتجة عن إنعدام أعمال الصيانة والترميم، التى تعتبر أهم العوامل التى تؤدى إلى سقوط العقارات.. وإذا استرجعنا الماضى.. فإننا سنجد أنه خلال فترة الستينيات لم يكن هناك مشكلة انهيار العقارات.. ذلك أن القطاع الخاص من خلال الملاك كانوا يتولون



تصوير: محمد مهران

#### كثير من مباني مصر مهددة بالانهيار بسبب الإهمال وغياب الصيانة



محافظ القاهرة وكبار المسؤولين فى موقع العمارة المنهارة



د. أميمة صلاح الدين



م. إبراهيم سليمان وزير الإسكان

## فى مصر ١١٢ ألف عمارة مطبوخ هدمها فوراً.. و ٩٨ ألفاً أخرى تحتاج إلى ترميم وتنكيس

الأمر الذى سيصل بهذه الخلافات إلى ساحة القضاء الذى ينبو بأحماله.. لذلك فإن الأمر يتطلب من الدولة إطلاق حرية تحديد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المؤجرة قديماً.. حتى يكون هناك عائد مجز للملاك، وهم الأقدر فى الحفاظ على ثرواتهم العقارية، لأنها تشكل أو تمثل مصدر دخل رئيسى لهم.. فتدارك الخطأ بأخطاء أخرى سلسلة لن تنتهى.. ولكن الرجوع للحق فضيلة!

#### مطلوب ميزانية ضخمة

فى حين أكد الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مجدداً على أهمية الإسراع بإصدار قانون الحفاظ على الثروة العقارية.. مشيراً إلى أنه بات أمراً ضرورياً، مع ما وصلت إليه حالات بعض المباني فى مصر.. وأضاف الوزير إلى أنه تم إعداد حصر شامل للثروة العقارية فى مصر، واتضح أن هناك ما يقرب من

١٠٠ ألف قرار هدم تم تنفيذ ٤٠٪ منها، و ١٠٠ ألف قرار ترميم وتنكيس تم تنفيذ ٦٠٪ منها.. وإن حالات المباني ذات الخطورة (الداهمة) الجسيمة تتطلب ميزانية قيمتها حوالى ٤٠٠ مليون جنيه ومطلوب تدبير تلك المبالغ بأسرع ما يمكن للحفاظ على أرواح المواطنين وإن المباني التى تحتاج إلى إصلاح جزئى تتطلب مبلغ ١,٧ مليون جنيه.. يمكن تدبيرها على ٤ أو ٥ سنوات من الموارد المقترحة من الوزارة فى إطار مشروع القانون الجديد.. مؤكداً على ضرورة إيجاد وسيلة غير تقليدية لتمويل الصيانة للعقارات القديمة، خاصة أن المالك والساكن ليس لديهم الإمكانيات المادية للإصلاح ولا قيمة الإيجار تسمح بذلك!

#### الهدم مطلوب أحياناً

وإن الخريطة البنائية (المعمارية) يتم تغييرها فى جميع أنحاء العالم، طالما أن المباني غير أثرية ولا تاريخية ولا ذات طابع معمارى فريد.. مما يسمح بهدمها إذا كان

ينطبق عليها شروط الهدم وإقامة مبان حديثة بدلا منها! وإن مشروع القانون اقترح نسب زيادة على أسعار مواد البناء لا يتعدى مردودها على سعر تكلفة متر مسطح المباني (١٪) وستحقق عائداً قدره ٣٥٠ مليون جنيه فى السنة، بما يمكننا من معالجة حالات المباني ذات الخطر الجسيم، فى حين أنه فى حالة فرض نسبة على رسوم تراخيص المباني فقط لن تحقق سوى من ٣٠ إلى ٥٠ مليون جنيه وهو ما يعنى أننا سنحتاج إلى ٨ سنوات لمعالجة حالات الخطر الداهم فى المباني.. كما أنه سيتم توزيع حصيلة المبالغ على المحافظات طبقاً لأولويات خطورة المباني، فى كل محافظة طبقاً للحصر الذى تم فى هذا المجال..

#### صيانة دورية

أما بالنسبة لاتحاد الشاغلين.. أشار الوزير إلى أن تكلفة الصيانة الدورية تعامل معاملة الإيجار، بحيث يتم الحجز على الشقة، التى لم تقم بتسييد نصيبها من قيمة

الصيانة.. وإن القانون يتضمن تكوين كليات هندسية من عدة مكاتب استشارية، فى كل حى لتتولى إعداد التقارير الفنية والإشراف على أعمال صيانة المباني.. وأنه ستكون هناك قواعد صارمة لاختيار المكاتب التى ستعمل فى هذا المجال، بل سيكون هناك منافسة بينهم بما يضمن سلامة أعمال الصيانة لهذه المباني.. مؤكداً على أن عمليات الصيانة ستكون دورية ومستمرة ولن تتوقف، بما يوجب توفير تلك المبالغ سنوياً خاصة فى المناطق العشوائية، التى تبني خارج كردونات المدن وبعيدا عن الإشراف الحكومى، ولا يتم اتباع الأصول الهندسية السليمة فيها، وهو ما يقلل من العمر الافتراضى للمبنى..

وأخيراً.. أكد الدكتور سليمان على ضرورة إصدار القانون خلال الدورة الحالية لمجلس الشعب، لما يمثله من أهمية قومية حفاظاً على أرواح المواطنين وثروتنا العقارية.

عمارة طوسون المنهارة أدوار بلا أعمدة

للحوائط الحاملة الأسقف من الخرسانة المسلحة، بدون كميات ساقطة ومعظم الحوائط مبنية على صف طوبى! وأن العقار كان مكونا من دور أرضى + أربعة أدوار متكررة + دور خامس رددود.. حسب ما تبين من فحص الانقراض وأقوال ساكنين.. وأثناء انهيار العقار حدث انهيار كلى بالحائط الملاصق من