

مسلسل انهيار المباني مستمر



قرارا يعمل مسح شامل لجميع العقارات القديمة والعقارات الصادر لها قرارات ازالة وتنكيس على مستوى احياء المنطقة الشمالية والتي تضم ١٠٥ آلاف عقار منها ١١ ألفا و٢٠٠ عقار على مستوى حي روض الضرج لتحديد سلامتها ومتابعة تنفيذ القرارات الصادرة لها .. وهي قرارات مشابهة لقرارات سبق وان اصدرت عقب انهيار عقارات باب لجيزة والسيدة زينب فلماذا اذن لا يتم اتخاذ اجراءات وقائية مثل مراجعة حالة كافة المباني على مستوى المحافظات وخاصة التي يرجع بناؤها لاكثر من ٢٠ عاما لتحديد مدى صلاحيتها وهو ما يحتاج الى تشكيل لجان من مهندسين متخصصين في الاحياء ومجالس المدن للتأكد من سلامة العقارات ومنع انهيارها فوق شاكلها.

رغبة منهم في انهيار تلك العقارات وبيع الارض المقام عليها بدلا من استمرار تقاضي مبالغ هزيلة مقابل الايجار. في كل الحالات وحتى لو صدرت قرارات الترميم او الازالة فإن مصير تلك القرارات هي تلاجة المحليات او الحصول على اقرار بالموت تحت الانقاض من شاغلي تلك العقارات والتي تتضمن موافقة صريحة على عدم تنفيذ قرارات الازالة والبقاء في تلك العقارات على الاخلاء والنوم في العراء !! بعد كل انهيار لأحد العقارات القديمة مخلفا قتلى وجرحى تجد الأجهزة الحكومية تتحرك لإصدار القرارات مثلما أصدر جهاز التفتيش الضنى على أعمال البناء التابع لوزارة الاسكان

اثر خبر اختفاء ملف عقار طوسون المنهار بمنطقة روض الضرج قبل عدة ايام فوق رؤوس سكانه مخلفا ١٢ قتيلا واكثر من ٢٠ مصابا العديد من التساؤلات حول مصير الملفات العقارية خاصة للعقارات التي تم انشاؤها قبل نصف قرن في وقت لم يكن فيه الاهتمام بنظام تراخيص البناء. إعداد ملف خاص بكل عقار يتم وفقا لثلاث حالات وهي التقدم بطلب الترخيص لإنشاء العقار او فتح ملف بحالة العقار عقب زلزال ١٩٩٢ او تقدم احد شاغلي العقار بشكوى لاستصدار قرار بالتنكيس وهي شروط لا تنطبق على آلاف العقارات القديمة والتي ثبت مع انهيار بعضها ان ملاك تلك العقارات يعتمدون التقاعس عن تنفيذ قرارات الترميم

انخفاض الايجارات ومخالفة الاشتراطات الهندسية وراء كوارث العقارات

السكان يفضلون كتابة إقرار بالموت تحت الانقاض على تنفيذ قرارات الإزالة

محدودي الخبرة في أعمال التنكيس والخبرة الفنية اللازمة دون متابعة من مهندسي الاحياء. ويطلب المهندس واقيم بضرورة وجود سجل لكل عقار في الاحياء المختلفة يقوم باعداده المهندسون الاستشاريون والذين يكلفون بعمل دراسة للعقارات الواقعة داخل كردون الحي توضح حالة كل عقار وعدد الادوار ووصفا كاملا وتصنيف إلى فئات وعلى اساس هذه الدراسة يتحدد العلاج الذي يجب ان يشارك فيه المهندسون الذين لديهم الخبرة اللازمة وعلى اساسها يتم اخلاء العقار فور اذا كانت حالته خطيرة ويتم نقل سكانه إلى أماكن تحدها الحكومة قبل ان تتم أعمال الترميم والتنكيس والتي على الحكومة ان تشارك بجزء من هذه التكاليف في مقابل التزام صاحب العقار بالمشاركة في هذه العمليات بالطريقة التي تحدها الادارة وبهذا يتم تقليل حدة الانهيارات التوالية بدلا من القرارات

المهندس وقيم الطرزي:
مطلوب إعداد سجل لحالة العقارات لتحديد حجم المشكلة

جانب كبير من المسؤولية حيث من المفترض عدم التصريح بإنشاء عقار جديد إلا بوجود مهندس مقيم طوال فترة التنفيذ مع وجود دفاتر يومية ترصد الملاحظات التي تحدد مسؤولية المالك عن ظهور أى مشاكل تظهر في العقار. ويؤكد ان أكثر ما يهدد المباني بالانهيار هي أعمال الحفر بمنسوب أقل من المنسوب الاساسي لأي مبنى مما يؤدي إلى انهيارها بالإضافة إلى عيوب في التربة نتيجة تسرب مياه الشرب أو الصرف الصحي لتربة غير مستقرة مثلما يحدث من حالات انهيار بمنطقة المقطم لوجود طبقة صلبة تحيط بالتربة الجيرية التي تتفتت نتيجة تسرب مياه الصرف الصحي إليها ويبرز انهيار الصخور بعد ذلك.

ويطالب بضرورة اتباع الاشتراطات الفنية في المباني لحمايتها من الانهيار المفاجئ فلا بد أولا من ترخيص لأي مبنى يوقعه مهندس تقابلي ويراجعه مهندس استشاري يقرر صلاحية المبنى وقدرته على تحمل الاحمال والزلازل في ضوء ما هو محدد في كود الاحمال بالإضافة إلى ذلك فلا بد ان يتم عمل ابحاث ومجسات للتربة قبل تنفيذ أى مبنى لمعرفة طبيعة التربة والاحمال بناء على عملية البناء وسواء تعلقت قرارات الهدم والترميم قبل انهيارها فوق رؤوس سكانها. ويشير د. عبد الله إلى ان الصيانة الدورية يجب ان تكون تحت اشراف مهندسين استشاريين متخصصين مخالفت في أعمال البناء مما يقلل من حجم حالات التصدع بالإضافة إلى ضرورة رقابة الدورية كما ان الاهالي عليهم



يثير العديد من التساؤلات حول اختفاء العديد من تلك الملفات ومحاولة لتدارك هذا الخطر عملت الحكومة على إنشاء العديد من المشاورات السكنية فيما يسمى بالاسكان الشعبي أو اسكان مصر لكن للأسف فإن تلك المشاورات لم يعد لها نظام للمتابعة والصيانة والترميم حيث ان دور الدولة انتهى بانتهاء البناء وبنيت المباني للسكان كما يريدون. ولذلك فإن الامر يتطلب إطلاق حرية تحديد القيمة الاجارية للإسكان نظرا لانهم الاقدر على صيانة وحداتهم السكنية.

ويؤكد د محمد عبد الباقي ان العمارى ومن تم اختفت ظاهرة مسكن للإيجار وظهرت العشوائيات ومحاولة لتدارك هذا الخطر عملت الحكومة على إنشاء العديد من المشاورات السكنية فيما يسمى بالاسكان الشعبي أو اسكان مصر لكن للأسف فإن تلك المشاورات لم يعد لها نظام للمتابعة والصيانة والترميم حيث ان دور الدولة انتهى بانتهاء البناء وبنيت المباني للسكان كما يريدون. ولذلك فإن الامر يتطلب إطلاق حرية تحديد القيمة الاجارية للإسكان نظرا لانهم الاقدر على صيانة وحداتهم السكنية. وفيما يتعلق بالدعوة التي تقوم بها الدولة إلى أعضاء اتحاد الشاغلين فإنه من المتوقع ان يكون مصيره الفشل حيث ان الدولة تتعاطى اخطاها، بخلاف أخرى فياتحاد الشاغلين سوف يثير العديد من المشاكل القانونية بين السكان والملاك وأجهزة الدولة الامر الذي ينوء حاليا باحماله أما الدعوة لإنشاء شركات متخصصة لأعمال الصيانة والترميم تشرف عليها مكاتب استشارية فذلك أيضا مصير الفشل وهو الامر الذي يتطلب الرجوع إلى إطلاق تحديد القيمة الاجارية للملاك حتى يكون الاجار مجزيا لهم وللقيام بأعمال الصيانة والترميم.



بقرض ميسرة إعادة البناء على اصول فنية وإيجاد نظام تشريعي يلزم الملاك والمتساجرين بعمل الصيانة الدورية للمباني وبتسيط اجراءات استخراج تراخيص الترميم والمستندات اللازمة لاستخراج تراخيص الهدم والترميم.

يقول د. محمد عبد الباقي ابراهيم استاذ الهندسة يعين شمس رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية تعتبر أعمال الصيانة والترميم للثروة العقارية في مصر من القضايا الهامة والتي يجب الوقوف عندها وقفة جادة من جانب الحكومة في سبيل الحفاظ على الاستثمارات التي أنفقت على مدى السنين. ويضيف: نجد في فترة الستينيات انه لم يكن هناك مشكلة انهيار العقارات وذلك لأن أصحابها هم الذين يقومون بترميمها وكانت القيمة الاجارية مجزية بدرجة تساعد المالكين على استخدام العمالة الماهرة والمهندسين المختصين للقيام بأعمال الترميم إلا انه مع تدخل الدولة في الحد من القيمة الاجارية مرة تلو الأخرى خلال فترة الستينات أدى إلى احجام القطاع الخاص على الاستثمار

محمد عبد الباقي:
حرية تحديد القيمة الاجارية هو الحل لإنقاذ العقارات القديمة

العمرائى للمدن وسرعة اصدار قانون اتحاد الشاغلين. وأكد التقرير على ضرورة تقنين أعمال الصيانة بحيث يلتزم الملاك والمتساجرون أمام الوحدة المحلية بالصيانة الدورية وسرعة اعتماد المبالغ المالية اللازمة لتنفيذ قرارات الهدم وخاصة في الحالات الخطيرة وقيام وزارة الاسكان بإنشاء صندوق مالى لدعم عمليات التنكيس ودعم المواطنين بقرض ميسرة إعادة البناء على اصول فنية وإيجاد نظام تشريعي يلزم الملاك والمتساجرين بعمل الصيانة الدورية للمباني وبتسيط اجراءات استخراج تراخيص الترميم والمستندات اللازمة لاستخراج تراخيص الهدم والترميم.

ويؤكد التقرير على ان قرارات الهدم تواجه صعوبات أخرى وهي طول الإجراءات القضائية الخاصة بالطعون المدفوعة من المالك والمستاجر حيث يتم تنفيذ قرار الهدم بموجب الطعن امام الجهات القضائية في ظل عدم وجود وحدات سكنية بديلة لشاغلي العقار المقرر هدمه تتناسب مع امكانياتهم المادية وكذلك قيام الشاغلين بكتابة اقرارات في المساكن المقرر هدمها وعلى مسئوليتهم الشخصية في حين لا يتضمن القانون مثل هذا الاجراء. ومطالب التقرير بضرورة تنفيذ مجموعة من المقترحات لضمان مواجهة ظاهرة انهيار المباني وصدر قرارات الهدم وعدم اخلائها في نفس الوقت لعدم وجود مساكن بديلة ولذلك لا بد من توفير الاعتمادات المالية اللازمة لاقامة مساكن بديلة لسكان المباني الصادر لها قرارات الهدم وسرعة البت في الطعون المقدمة على قرارات الهدم وتنفيذ شبكات المياه والصرف الصحي العمومية قبل البدء في إنشاء العقارات ورفع كفاءة مهندسي المدن والاحياء فنيا وماليا وعدم السماح بزيادة الارتفاعات والاحمال للمباني وازالة اى تعديات فورا وسرعة الانتهاء من التخطيط

كشف تقرير علمى لوزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ان عدد المنازل الآيلة للسقوط في مصر حوالي ١١١ ألفا و٨٧٥ منزلا صدرت لها قرارات ازالة تم تنفيذ حوالي ٦٩ ألفا ٦٤٨ قرارا بنسبة تعمل إلى ٦٢٪ وتؤكد الاحصائيات الصادرة عن وزارة التنمية المحلية ان هناك حوالي ٦١ ألفا و٧٩٢ قرار هدم كلى و١٤ ألفا و٥٩٠ قرار هدم جزئي بالإضافة إلى وجود ١٢ ألفا و٨٥٥ قرار هدم منظور امام القضاء بالإضافة إلى ٩٥٢٧ قرار هدم صدر بشأنها أحكام قضائية نهائية وتبلغ حالات الخطورة الدائمة

اسباب الانهيار
وأوضح التقرير ان اسباب انهيار المباني يرجع إلى سوء العلاقة بين الملاك والمستاجرين وارتفاع منسوب المياه الجوفية وانتهاء العمر الافتراضي لبعض المباني وإضافة طوابق جديدة لبعض العقارات وإقامة المباني بدون تراخيص يضعف القيمة الاجارية للمساكن القديمة مما يؤدي إلى احجام الملاك عن عمل الصيانة اللازمة وصدر بعض الاحكام بتعديل القرارات من الازالة إلى التنكيس والترميم في ظل عدم توفير وحدات سكنية بديلة في حالات الاخلاء وعدم وجود شرطة مرافق متخصصة لتنفيذ قرارات الازالة وعدم وجود نص قانوني يلزم بقطع المرافق عن العقارات الصادر لها قرارات هدم لإرغام السكان على الاخلاء. ويوضح التقرير اهم الصعوبات التي تسبب انهيار المباني والتي تتمثل في عدم اتباع الاحوال الفنية عند البناء مما يؤثر على العقارات المجاورة خاصة من أعمال الحفر للأساسات وقيام بعض الشاغلين بعمل تعديلات داخل وحداتهم السكنية دون مراعاة للاصول الفنية في هذه التعديلات وقيامهم بتعليق الادوار دون مراجعة دقيقة للحالة الفنية للمبنى والاساسات التي سيتم التعليق عليها. وحول الاجراءات القانونية المتبعة في التعامل مع المنشآت الآيلة للسقوط اشار التقرير إلى ان الادارات الهندسية تقوم لعناية المباني بالمرور الدوري بناء على شكوى مقدمة بسوء حالة المبنى ويتم اعداد التقرير بحالة