

لجنة الإسكان بمجلس الشعب السابق  
حذرت من وجود 18% من عمارات  
مصر آيلة للسقوط

# كارثة انهيار العقارات تطارد مصر

ما بين يوم وآخر يفاجأ الشارع المصري بانهيار أحد العقارات السكنية ويخلف وراءه ضحايا بشرية ومادية كبيرة وحذر الخبراء والمتخصصون من انتشار ظاهرة انهيار العقارات وتداعياتها الخطيرة على المجتمع المصري سواء المستوى الاقتصادي أو الخسائر البشرية. ووفقا لتقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب السابق فإن 18% من عمارات مصر آيلة للسقوط، ومليوناً و425 ألف مبنى مهددة بالانهيار، وأن 40% من قرارات الإزالة من نصيب محافظة الإسكندرية، تليها محافظة دمياط، في دلتا مصر.

ووفقا لبيانات وزارة التنمية المحلية فهناك 112 ألف قرار إزالة لعقارات بمختلف المحافظات منذ العام الماضي، وأرقام الإزالات تتزايد يوماً بعد يوم، إلا أنها لا تجد مساحات في جهود التنفيذ. وفي تقرير لمحافظة القاهرة احتلت أحياء وسط القاهرة النصيب الأكبر من قرارات الإزالة بعدد 2700 عقار، فيما بلغ إجمالي القرارات بالمحافظة 8800 عقار، وتلتها أحياء المنطقة الجنوبية 2500 عقار؛ حيث المناطق الشعبية بالسيدة زينب والخليفة ومصر القديمة، التي تشكل نسيج وروح القاهرة الشعبية، ثم 2000 عقار في أحياء المنطقة الشمالية شبرا والساحل وروض الفرج والزواية والشرايية وحدائق القبة والزيتون.

وأكدت دراسة بجامعة القاهرة أن 90% من عمارات مصر مخالفة وأن 50% من تلك العقارات تحتاج للصيانة؛ بينما نعيش على قنبلة موقوتة أسماها العقارات الآيلة للسقوط وفي محافظات الجمهورية 2 مليون عقار آيل للسقوط و132 ألف قرار إزالة مجمدة.. وأبرز أشكال مخالفات البناء في مصر تنوعت بين البناء بدون ترخيص والتعليق بدون ترخيص والتعدي على أملاك الدولة وتجاوز قيود الارتفاع والبناء على موانع التنظيم.

وأرجعت الدراسة أسباب تفاقم مشكلة مخالفات البناء إلى زيادة معدلات الفساد في المحليات والتي أدت إلى صعوبة حصول المواطن على تراخيص البناء من خلال القنوات المشروعة وأكدت على وضع سياسة بنائية تتوافر لها قاعدة بيانات تبنى عليها السياسات العمرانية بالإضافة إلى وجود بديل سكني مناسب عند اتخاذ قرار بالإزالة حفاظاً على استقرار الأسر وعدم تعرضها للتشرد.

## الفساد.. وراء الظاهرة

وقال المهندس صلاح حجاب الرئيس الشرقي لمهندسي التخطيط العمراني المصرية إن العقار المنهار هو الذي ينشأ بالأسلوب غير المناسب هندسياً وإنشائياً، وحذر من سلسلة انهيار العقارات في مصر وتهديدها للثروة البشرية والعقارية وأكد أن الفساد أحد الأسباب الرئيسية في تفشي الظاهرة علاوة على الخلط في عملية الضبط حيث إن الجهة الإدارية التي تحرر المخالفة ليس لها الحق في القيام بالضبطية القضائية وتنفيذ المخالفة وعندما تبلغ الجهة المسئولة عن ذلك يستغرق الأمر شهوراً ويكون فات الأوان ولذلك فإن غالبية العقارات المنهارة نفاجاً بأنها مخالفة ومحذر لها محاضر مخالفة ولكن لم تطبق. وشدد على ضرورة توحيد الجهة



د. محمد عبدالباقى



صلاح حجاب

## صلاح حجاب: مصادرة العقار المخالف هي الحل

### د. ماجدة متولى: الإسكندرية الأكثر تضرراً

### د. محمد عبدالباقى: تحميل المسؤولية.. على المهندس الاستشارى

### د. عماد حمدان: الفساد وأزمة الإسكان وراء المشكلة!

### المهندس على بيومى: لا بد من تعديل قانون البناء الموحد

بها نظير التبرع للمحافظة، وتوقعت ارتفاع حدة الظاهرة وتكرار حوادث انهيار العقارات الفترة القادمة نتيجة حجم المخالفات الضخمة التي حدثت خلال العامين الأخيرين منذ اندلاع الثورة وحالة الانفلات الأمنى وتفكك أجهزة الدولة علاوة على آلاف مخالفات البناء على الأراضى الزراعية وصار المخالفون حالياً من البلطجية ومسلحين بالأسلحة الآلية وغيرها وتخشى الشرطة الاشتباك معهم. وتلقت إلى نقطة خطيرة وهى أن العشوائية في بناء العقارات تهدد المرافق العامة من شبكات مياه صرف صحي وطرق نتيجة عدم التخطيط لحملها هذا الضغط الكبير من السكان وتطالب ماجدة متولى بضرورة اتخاذ الدولة إجراءات حاسمة نحو المخالفين وتقليص العقوبة مالياً حتى تصل لمصادرة العقار محذرة من استمرار الوضع كما هو.

وبدوره يقول الدكتور محمد عبدالباقى رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية إن ظاهرة انهيار العقارات تمثل خطراً كبيراً على المجتمع المصرى خاصة أنه يتعلق بأرواح المواطنين وما بين الحين

المسئولة عن المخالفة وضبطها وتنفيذها فوراً، وطالب بتقليص عقوبة العقارات المخالفة بحيث تصل للغرامات المغلظة ومصادرة العقار حتى لو كان آمناً وفقاً لما أفتى به شيخ الأزهر الراحل الإمام محمد سيد طنطاوى وهو فى منصب الافتاء واقربان العقار المخالف تتم مصادرته لصالح البلد ولا يتم التصالح معه، علاوة على عقاب المهندس الاستشارى للعقار وشطبه عن عضوية نقابة المهندسين.

وأكد حجاب على خطور الظاهرة على المجتمع المصرى على جميع مستوياته ولا بد من تكاتف الجهود المبذولة لمحاصرة الظاهرة والقضاء عليها.

### تقليص العقوبة

ومن جهتها تقول الدكتورة ماجدة متولى أستاذة التخطيط العمرانى بالمركز القومى للإسكان إن محافظة الإسكندرية هي الأكثر تضرراً من ظاهرة العقارات المنهارة نظراً لسماع أحد المحافظين السابقين لرجال الأعمال والمواطنين بمخالفة قانون البناء لارتفاعات أكثر من المسموح

والآخر يلقي عشرات المواطنين حتفهم في حادث انهيار عقار دون أن تحرك الدولة ساكناً وغالباً ما يكون التحرك بعد فوات الأوان. ويضيف عبدالباقى أن غياب القانون هو السبب الرئيسى في تفشى الظاهرة وانتشار الفساد وتواطؤ بعض الموظفين المسئولين عن الاشراف على عملية البناء والتراخيص مؤكداً على أن سيطرة الدولة على المخالفات العقارية ضعيفة بالرغم من أن الخبرة لا تنقصنا أو الكفاءة أو القانون ولكن تنقصنا الإرادة والضمير.

ويطالب عبدالباقى بمنح مسئولية رقابة العقار وسلامته للمهندس الاستشارى بحيث يكون هو المسئول الأول في حالة حدوث أى ضرر، لافتاً إلى أن النظام القائم حالياً عفى عليه الزمن وما زالت الدولة تلجأ للطول التقليدية الفاشلة ولا بد من ابتكار وسائل جديدة والخروج من الحلقة الضيقة التي تدور فيها، حيث إن الدولة تطرح فكراً واحداً وغير متنوع يسهم في حل الأزمة التي نعاني منها.

### غياب الردع

فيما يؤكد المهندس على بيومى خبير العقارات أن ارتفاع معدلات انهيار العقارات سببه غياب الردع القانونى للمخالفين وعدم توافر مواد تجرم المخالفة بقانون البناء الموحد، مشيراً إلى أن هذه الظاهرة تمثل خطراً كبيراً على الشارع المصرى فى ظل استمرارها وبشكل متزايد.

كما يؤكد بيومى على أهمية تعديل قانون البناء الموحد وتجريم مخالفة البناء وفرض عقوبات مغلظة على المخالفين حتى يمكن الحد من انتشار هذه الظاهرة، مشيراً إلى أن القانون الحالي به العديد من الثغرات والتي تحد من مواجهة المشكلة حيث إن قطع المياه أو الكهرباء عن المخالف صار غير قانونى نتيجة وجود سياسة تصالح الحكومة مع المخالف ولا بد من توقيع العقوبة على المخالف ومصادرة العقار أو ازالته ويجب تجريم التصالح إلا فى حالات ضيقة للغاية بهدف محاصرة المخالفين والحفاظ على أرواح المواطنين لافتاً إلى إمكانية الاستفادة من العقارات المصادرة و طرحها للمواطنين محدودي الدخل، ولا بد أن يكون للدولة حق في ردع المخالفين.

ويتفق مع الآراء السابقة الدكتور عماد حمدان أستاذ التخطيط العمرانى بجامعة عين شمس ويؤكد على أن الفساد وأزمة الإسكان هما السبب وراء انتشار ظاهرة انهيار العقارات علاوة على انتشار المناطق العشوائية وشدد على أهمية دراسة كل المناطق السكنية وتقسييمها لمناطق خطرة وشبه خطرة ومناطق مستقرة. ويشير إلى أن انهيار العقارات مشكلة عميقة ولا يمكن حلها بسهولة، وولفت إلى ضرورة تعديل القانون وتقليص العقوبات على المخالفين وتكاتف جميع الجهات لمحاربة هذه المشكلة وحلها من جذورها.