

لا تمر عدة شهور حتى تفاجأ بكارثة جديدة وعقار يسقط معلنا عن استمرار تزيف الفساد الذي استمر لسنوات طويلة بسبب فساد المحليات وعدم مطاردة الفاسدين وتقنين المخالفات وعدم رده المخالفين وتشتت الرقابة ما بين المحليات وأجهزة وزارة الإسكان لتكون النهاية انهيارات وسقوط ضحايا ووجود مناطق بأكملها مخالفة تعلن عصيانها على أجهزة الدولة.. مناطق ضغط عال من المفترض أن تكون الارتقاعات بها «زيرو»، ومع هذا تشيد بها الأبراج وعقارات تعترض مسارات الطيران وتناطح السحاب أشكال عديدة من المخالفات التي ينبغي الوقوف ضدها.

وقد أكد الدكتور مجدى قرقر وكيل لجنة الإسكان بمجلس الشعب المنحل في تصريحات صحفية أن ١٨% من عمارات مصر آيلة للسقوط، وذلك استناداً لتقرير صادر عن لجنة الإسكان بمجلس الشعب السابق، مشيراً إلى وجود مليون و١٢٥ ألف مبنى مهددة بالانهيار، وأن ٤٠% من قرارات الإزالة من نصيب محافظة الإسكندرية، تليها محافظة دمياط.

وأرجع قرقر، تكرار مثل هذه الحوادث إلى فساد المحليات التي تسمح بالبنائيات المخالفة، مشيراً إلى أن غياب نقابة المهندسين عن ممارسة عملها في تطوير المهنة لمدة ١٥ عاماً بفعل «قمع النظام السابق» أدى إلى تراجع صناعة البناء في مصر.

هذا وقد رصدت دراسة سابقة عن جامعة القاهرة في ٢٠١٠ أبرز أشكال مخالفات البناء في مصر والتي تنوعت بين البناء بدون ترخيص والتعليق بدون ترخيص والتعمد على أملاك الدولة وتجاوز قيود الارتقاع والبناء على مواقع التنظيم.

وأرجعت الدراسة أسباب تضاعف مشكلة مخالفات البناء إلى زيادة معدلات الفساد في المحليات والتي أدت إلى صعوبة حصول المواطن على تراخيص البناء من خلال القنوات المشروعة.

وأوصت الدراسة بضرورة وضع سياسة بنائية تتوافق لها قاعدة بيانات تبنى عليها السياسات العمرانية بالإضافة إلى وجود بديل سكني مناسب عند اتخاذ قرار بالإزالة حفاظاً على استقرار الأسر وعدم تعرضها للتشرذم.

وفي هذا التحقيق رصدنا بعض هذه المخالفات وتحاول مالمكي العقارات لتقنين المخالفات وغش مواد البناء والمسئول عنها وكيفية مجابهة تزيف الفساد. في البداية يؤكد المهندس الاستشاري صلاح حجاب رئيس جمعية التخطيط العمراني

المحليات المتهم الرئيسي



لأزاً نباخر عمارتنا..
هى الوحيدى الى لسه
ما وقعتش !!

١٨% من عمارات مصر آيلة للسقوط !!

ورئيس لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال سابقاً، أن الجهاز المسئول عن أسباب انهيارات المباني هو جهاز التفتيش الفنى وهو يتبع المركز القومى لبحوث البناء ويتعلق بالأسباب الفنية، ويوضح حجاب أن المسئولية تقع على المحليات فى السلطة التنفيذية ومن هنا تحدث الكوارث فلا توجد جهة موحدة لرصد المخالفة وتنفيذها. ويرى حجاب أن الفساد ينبع من مبدأ تقنين المخالفة، فأصحاب المقارن يضعون فى دراسات الجدوى والتوازن الخاصة بالبناء قيمة الرشاوى وتقنين المخالفات موضحاً أن الشيخ طنطاوى عندما كان مفتى الجمهورية أفنى بأن أى مخالفة بناء هى حرام شرعاً ويجوز للدولة التصرف بها وهدمها لردع المخالفين فلا يجب

تقنين وضع خاطئ فعندما يخالف مالك عقار شروط البناء فلا بد أن يعاقب وعلى الجهة المسئولة مصادرتها وبيعها فى مزاد علنى موضحاً أن قانون البناء الحالى يحظر تقنين المخالفة ويجب معاقبة مرتكبها جنائياً مع توحيد جهة تحرير المخالفة، ويؤكد حجاب أن لكل منطقة كود بناء خاص بها فالمناطق التى على البحر بالإسكندرية ومطروح وغيرها من المناطق لها كود بناء نظراً لرتوية الجو وتأثر المباني بذلك ويجب اتباع كود البناء لتسلاية المنشآت ومراقبه ذلك من قبل الأجهزة المختصة. وهو ما أكد عليه الدكتور ميلاد حنا المهندس المعماري موضحاً أن تقنين المخالفات أمر مرفوض ويساهم فى انتشار القوضى والكوارث مضيفاً أن هناك عوامل تسبب فى تفشى الفساد

فيما يخص المخالفات التى لا تتعارض مع سلامة المنشآت ولكنها تتعلق ببناء أذوار زائدة. ويرى عبدالباقى أن الاتجاه الأمثل وهو المطبق حالياً فى الدول العربية هو أن كل إجراءات الترخيص تتم عبر شبكات الإنترنت وأن تتم بدون اتصال مباشر بين المتعاملين والقائمين على الحكم المحلى وهى الحكومة الإلكترونية فتضعف الحكومة الإلكترونية يساعد على تفعيل مبدأ الشفافية.

ويوضح عبدالباقى أن أجهزة التفتيش الفنى أو اللجان لا تمر على العقار إلا فى حالة وجود شكوى موضحاً أن المهندس الاستشارى والمقاول مسئولان عن سلامة العقار لمدة عشر سنوات من تاريخ إنشائه مسئولية مدنية وجنائية فيما عدا سوء الصيانة والتشغيل.

ويوضح عبدالباقى أن هناك ما يسمى بالمجمعة المصرية وهى تتبع وزارة الإسكان وهى تتابع الرسومات والإنشاءات الخاصة بالمباني ولديها ما يقرب من ٤٠ مكتباً استشارياً ويطلب عبدالباقى باستمرار عمل هذه المجمعات لما بعد عملية عرض الرسومات كى تشرف على أعمال البناء حتى نهايتها.

على جانب آخر أعقبت ثورة ٢٥ يناير ظاهرة خطيرة لم تستطع الدولة التصدى لها فى ظل الانفلات الأمنى ظهرت فى عدة محافظات وهى ظاهرة البناء السريع دون إشراف هندسى وتحليل للتربة والذى يعد مخالفاً لشروط الأمن والسلامة.

يقول الدكتور أحمد عبدالجليل أستاذ الهندسة المدنية بكلية الهندسة جامعة المنوفية إن هناك عدة مشكلات تواجه البناء السريع والذى قد يستغرق من حوالى يومين لخمس أيام ومن أهمها عدم دراسة التربة التى يقام عليها البناء تجنباً لحدوث هبوط حيث يكون الهبوط نوعان: هبوط كلى وهذا لا يؤثر على المبنى والثانى هبوط متفاوت وهو الضرر الأكبر ولا بد من إزالة المبنى موضحاً أن فحص التربة قبل البناء يساعد فى عمل التصميمات الأولية وتصميم القواعد وعمل رسومات تنفيذية وإتاشافية للمبنى كما تكمن أهمية الفحص فى معرفة وتحديد عمق الحفر وطبقة الأرض لتركيبة القواعد عليها والتعرف إذا ما كان هناك وجود المياه جوفية.

ويؤكد عبدالجليل أنه لا يمكن عمل دراسات على التربة إلا من خلال الجهات الحكومية الرسمية ويشير عبدالجليل إلى أن الإنشاءات السريعة خطر فمن المعروف أن صب الأعمدة يحتاج لفترة من ٢٥ إلى ٢٨ يوماً غير أن المواد المستخدمة لتزوية سرعة جفاف الخرسانة كوضع كميات إضافية من الأسمتنت والحديد كبودرة الحديد ومكونات مادة الميكا لمقاومة المياه واستخدام بودرة السيليكس والكالسيوم ليسهل تشكيل الخرسانة ومكونات الاستيريات مقاومة المياه واستخدام مادة كلوريد الكالسيوم يساعد على سرعة تصلب الخرسانة واستخدام أسمتنت بورتلاندى سريع التصلب وسوبر كريت. ■

الأولى هى الهياكل الخرسانية، والأخرى هى الحوائط الحاملة، وكلاهما يفترض أن يتم تشييدها طبقاً للمواصفات، فالهياكل الخرسانية تشيد بحسب «الكود الخرسانى»، والحوائط الحاملة وفقاً لـ «كود المباني»، لتكون المباني محمية من الزلازل وغيرها من مسببات الانهيارات.

ويوضح حنا أن أسباب سقوط العقارات الحديثة تعدد ما بين عدم جس التربة قبل البناء أو غش الخرسانة مشيراً إلى أن سقوط العقارات الحديثة هو نموذج صارخ لفساد الضمائر والدمم.

الدكتور محمد إبراهيم عبدالباقى أستاذ التخطيط العمراني بجامعة عين شمس ورئيس مركز الدراسات قال إن المتهم الرئيسى هو المحليات فهى تعاني من فساد معروف فيما يخص مشاكل إجراءات التراخيص وعدم وجود متابعة لما تم رسده وتنفيذه على أرض الواقع وفى ظل وجود قوانين معمارية جيدة ولكن ينقصها التطبيق وقوة القانون فى تفعيل القوانين حيث إن أغلب مشاكل إزالة المخالفات يقف عند صخرة البعد الأمنى واقتدار القائمين إلى الدعم الكافى الأمنى الذى يتيح لهم سهولة تطبيق قرار الإزالة.

فيوجد ما يسمى بالحالة الأمنية وقد تؤجل قرارات الإزالة للاعتبارات الأمنية أو منعاً لإثارة المجتمع وأحياناً يكون ليس لديهم قدرة على هدم العقار فعملية الهدم تضغط أموالاً. وعن تقنين المخالفات يرى عبدالباقى أن تقنين المخالفة يعتمد على المنطقة والمحافظه التى توجد بها المخالفة.

فالمبنى المزدهمة لا بد أن تعامل معاملة مختلفة لأن أى تجاوزات فى الارتقاعات ستؤثر سلباً على جودة المرافق وشبكات المياه والصرف الصحى وإمكانية تغطيتها للعقارات وزيادة الأحمال.

أما فيما يخص المدن الجديدة فهى أمل التنمية فى مصر ويجب تخفيف أحكام القضاء

ومنها مقاول الباطن فالقانون يحمى حقوقه ولا يحمى الدولة منه ويجب تقنين عمله لمنع حدوث أى تلاعب فهو الحلقة الأقوى فى الفساد وأنه وراء كل تأخر معظم المشروعات فإذا كان مقاول الباطن أمراً متعارفاً عليه عالمياً إلا أننا فى مصر لا نضع اشتراطات تخصصيه لمقاولى الباطن وقد يحدث تلاعب وفساد وتأخر فى تنفيذ المشروعات تتحمل تكلفتها الدولة بعد ذلك فالعلاقة القانونية بين المقاول الأسمى الذى رسا عليه المزداد وصاحب العمل علاقة قانونية مباشرة أما العلاقة بين مقاول الباطن وصاحب العمل فليس لها أى شكل قانونى على الرغم من أنها لا تعتبر مخالفة ولكن فى حالة تأخر التسليم لا يقع عبء قانونى عليه ولا يتم مساءلته.

وحذر حنا من العشوائيات التى انهارت بعضها وسينهار الباقي لعدم بنائها بشكل سليم. مشيراً إلى أن أزمة العشوائيات وعدم التعامل معها جعل المجتمع غير مستقر بسبب أزمة الإسكان المعقدة فى مصر التى أنهت حال السكن فى مصر إلى سكن بلا سكان وسكان بلا سكن. وأوضح حنا أن هناك أسباباً عديدة لانهيارات العقارات أهمها عدم وجود ثقافة الصيانة فى المجتمع المصرى فلا وجود للصيانة الوقائية للمباني والتى لا بد أن تتم منذ اليوم الأول من إشغال المبنى.

وأشار حنا إلى أن البناء يتم بطريقتين:

الخبراء: تقنين المخالفات كارثة ونطالب بمعاقبة المخالف جنائياً

للسقوط !!



حبيبي أنت ثقلت كده ليه..
لزم تخس شوويه !!