

عندما يكون البناء على غير أساس؟!

تصوير

يبدو أننا أصبحنا نفكر في مشاكلنا الآن بنفس طريقة الدبة التي قتل صاحبها.. فهذا ما يحدث تماما كل يوم.. عندما نحاول مواجهة أزمة الإسكان.. يترك الملاك يضيفون أدوارا جديدة فوق المساكن القديمة فتؤدي إلى تصدعها وانهارها!.. أو نغض عيوننا عن التجاوزات التي يحدثونها في ارتفاع العمارات الجديدة.. متحدين قانون الإسكان!

الشعب - هذه الطريقة الخطيرة التي تهدد أرواح المواطنين كل يوم.. بأنها مثل القراص الإسبرين الذي يتناول الشخص باستمرار كلما شعر بضيق فحقن الألام.. ولكنه بسبب له أضرارا أخرى في جسمه أعطرها قرحة المعدة. ويقول: إن نتيجة هذه الأراضي المخصصة للبناء.. الضطر المستولون في المحافظات إلى إصدار قرارات بالسماح بتعليق المباني وأصبحت هذه التعليق تنقسم إلى عدة فروع أساسية.

أولها: التعليقات التي صدرت بقرارات من محافظ القاهرة بإضافة دور آخر على المنازل المكونة من خمسة طوابق دون تركيب مصعد.. فكيف يتم ذلك؟.. وكان التصميم الأول لبناء المبنى على أساس هيكل خرساني خمسة أدوار فقط!

ولثانيا: الاستثناءات التي صدرت بإعطاء الرخص للعمارات الجديدة.. ورغم أنها تخالف مواد قانون الإسكان الذي يحدد الارتفاعات بأن يكون ارتفاع العمارة يساوى مرة ونصف عرض الشارع.. أي أن العمارة التي تقع على شارع

من مازق عدم نوافرها داخل المدن خاصة في محافظتي القاهرة والإسكندرية..

ولكننا نجد أن نظام تعليق المباني هو نظام غير سليم لحل أزمة الإسكان! لقد لاحظنا أن الملاك يقومون بتعليق مبانيهم بلا ضوابط ولا قواعد فالمبنى الذي يمكن أن تنهك عليه طابقا واحدا فقط.. نجد أن بعض الملاك يضيفون ثلاثة أو أربعة طوابق.. وبالتالي يؤثر ذلك على المبنى كله.. ويؤدي إلى تصدعه وانهاره.. وأن بعض الملاك يبنون أدوارا جديدة دون الرجوع إلى أي مهندس استشاري لدراسة حالة المبنى.. وهمل

تسمح حالته بإضافة أدوار جديدة أو لا؟.. وقد يظن البعض أن إضافة أدوار جديدة فوق المباني القديمة.. يمكن أن تساهم في حل أزمة الإسكان.. خاصة في محافظتي القاهرة والإسكندرية.. ولكن الخبراء والمختصين يؤكدون.. أن هذه الطريقة هي نوع من الحلول السكينة.. ويجب حل الأزمة من جذورها.. وليس عن طريق الحلول الجزئية!

ويصف المهندس محمد حسن دودة عضو مجلس

التي يقوم عليها المبنى والتي صممت على أن تتحمل عددا معينا من الطوابق.. ولكن في حالة بناء أدوار إضافية.. سيكون من شأنها إضافة جهود جديدة على هذه الأعمدة الخرسانية.. وهذا ما سبب ويصيب تصدع وتهديم عدد كبير من العمارات.. كان آخرها المنزل الذي تهدم بالشراية.. والذي قام مالكة ببناء ثلاثة طوابق جديدة.. ورغم أن العمارة لا تتحمل شيئا.. ولم يحصل على ترخيص لهذه التعليق!.. وقد تم إخلاء بعض العمارات من ساكنيها قبل أن تهدم على رؤوسهم!

قلة الأراضي!

ويرجع السبب الأول والمباشر لانتشار هذه الظاهرة الخطيرة إلى قلة الأراضي كما يقول ذلك المهندس حسن أنور خير الإسكان وعضو المجلس الأعلى لشباب المهندسين ويضيف: إن هذا كان نوعا من التفكير التلقائي من بعض الملاك للتعلم على أزمة الأراضي.. والخروج

محمد المصري

تصوير محمد سامي

وظاهرة إقامة أدوار جديدة على المساكن القديمة.. أو ما نعرفه جميعا باسم.. تعليق المنازل.. تشكل خطرا جسيما على حياة المواطنين.. فهذه الأدوار الإضافية التي يبنها الملاك مساهمة منهم في حل جزئي لأزمة الإسكان.. لا يراعون في إقامتها الأسس الفنية والمهندسية!

ويظن معظم الملاك غير الفنيين أن الأساس في المبنى هو المهم.. وأن الأساس إذا كان متينا يستطيع أن يتحمل هذه الأدوار الإضافية.. خاصة إذا كان المبنى سليما أو جديدا.. ولكن الشخصيين والخبراء في الإسكان يقولون إن هذا الكلام غير صحيح فأساس المبنى يمكن أن يتحمل بعض ما يقام عليه من أدوار جديدة.. لأنه أصبح مستقرا.. ولكن الأخطر هو الهيكل الخرساني للمبنى.. وبالذات الأعمدة الخرسانية

عمره عشرة أمتار . لا يمكن أن يتجاوز ارتفاعها ١٥ متراً . أى في حدود ٥ أدوار . . . ولكننا نجد أن وزارة الإسكان ومخاطفي القاهرة والاسكندرية وافقوا على إصدار رخص لمزارع وصلت أدوارها إلى ٣٠ دوراً . أى ارتفاع حوالى ٩٠ متراً . ورغم أن عرض الشارع لا يتجاوز ١٥ أو ٢٠ متراً . بل إننا نجد حالات شديدة الخطورة على كورنيش النيل ، ولها في وسط البلد وصل ارتفاع المزارع إلى ١٢٠ متراً أو أكثر . أى حوالى ٤٥ دوراً في الوقت الذى يعنى القانون على ألا يزيد ارتفاع أى مبنى على ٤٠ متراً أى على ١٣ طابقاً . كما توجد مخالفات صارخة تجاوز الارتفاعات القانونية في جميع المحافظات .

ولكن إذا كانت وزارة الإسكان ومخاطفنا القاهرة والاسكندرية قد حالوا قانون الإسكان بإصدار هذه التراخيص لتعليق أو تجاوز الارتفاعات التى تحددها مواد القانون . فما هى الخطورة التى تسببها هذه التعليلات أو التجاوزات في الطائرات ؟ !

هذه التعليلات والتجاوزات رغم ما تسبب من أخطار على حياة وأرواح المواطنين الذين يسكنون في هذه الطائرات . فإنها تسبب أخطاراً أشد على جهاز المرافق والخدمات . فيشير للمهندس حسن أنور إلى أنه بالنسبة للصرف الصحي نجد أن بعض مناطق القاهرة القديمة تتحمل ضغطاً عالياً على مرافقها بسبب هذه التعليلات . فيؤثر ذلك على المبنى كله خاصة على الأساس . وأن السبب الرئيس والمباشر لمخاطرة انهيار المباني القديمة هو هذا الضغط الشديد على شبكة الصرف الصحي بهذه المناطق !

.. ومياه الشرب أيضاً !

أما بالنسبة للصرف الصحي بأحياء الزمالة والدقي وبعض المناطق بمحافظة الجيزة يقول المهندس حسن درة : إن شبكة الصرف الصحي بهذه المناطق لم تكن مصممة أساساً على تحمل هذه المزارع الضخمة الشاهقة . فقد كانت هذه المناطق بالذات معظمها فيلات ! وقد تحولت الآن إلى عمارات شاهقة . وتسبب ضغوطاً عالية على شبكة الصرف الصحي . وأن الأعطال التى تحدث كل يوم هناك - كان آخرها بميدان الجيزة - بسبب الضغط الشديد على هذا الجهاز . وهذا ما يؤكد المهندس عبد المنعم العشماوى رئيس هيئة الصرف الصحي . كما ينطبق ذلك أيضاً على مرفق مياه الشرب فمعظم المزارع لا تصمد لما أدى أدوارها العليا . ولهذا فمن يحتاجون إلى إعادة تخطيط شبكة الصرف الصحي ، ومرفق المياه بما يتناسب مع الوضع الجديد ! . بالإضافة إلى ضرورة وجود الصيانة الدائمة لخطين المرفق الخامين .

كما نجد أن الضغط الشديد على استهلاك الكهرباء هو السبب الأول في استمرار القطاعها بسبب هذا الاستهلاك الجديد !

الكثافة السكانية !

ومن ضمن الأخطار يرى رئيس لجنة الإسكان بحزب العمل أن هذه الأدوار الإضافية التى تبنى فوق المنازل القديمة . أو هذه المزارع الشاهقة . تسبب زيادة الكثافة السكانية في بعض الأحياء ، والتي كنا نعرف عنها أنها أحياء هائلة وغير مزدوجة .

ففي بعض المناطق في محافظتي القاهرة والاسكندرية ترتفع فيها الكثافة السكانية إلى أكثر من ١٠٠ ألف نسمة . مثل أحياء باب الشرية وروضة القمح والسيدة زينب والأنفوشي . . . وأن هذه الأدوار الإضافية أو المزارع الشاهقة بالزمالك والدقي والجيزة ومصر الجديدة سترفع كثافتها السكانية أيضاً . وستصبح هي الأخرى أحياء مزدحمة بالسكان ! . كما أن هذه الكثافة الجديدة ستحتاج بالتالى إلى مرافق وخدمات جديدة مثل وسائل المواصلات المختلفة .

والسؤال الذى يطرح نفسه علينا الآن . . . ما هو الحل . . . إزاء هذه المخالفات الصارخة التى تحدث كل يوم . . . سواء كانت مخالفات بإضافة أدوار جديدة . . . أو تجاوز الارتفاعات المسموح بها . . . والتي يحصل بعض الملاك على استثناءات بها من محافظتي القاهرة والاسكندرية ووزارة الإسكان ! . ولا ندرى كيف يحصلون على هذه التراخيص غير مبالغىة بحياة المواطنين وأرواحهم متدحرجين وراء كسب حرام على حساب جثث الناس ؟ !

يرى المستشار كمال إبراهيم وكيل وزارة الإسكان : أن مواد قانون الإسكان صريحة في علاجها لهذه الحالات . . . ولكن المهم هو التحقيق من محافظتي القاهرة والاسكندرية والمحافظات الأخرى .

تنص المادة السابعة من قانون الإسكان إنه لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص في التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمباني وأساساته تسمح بأحمال الأحمال المطلوب الترخيص بها . ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول . ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية .

أما إذا كان بعض الملاك يقومون بتعلية مبانيهم بدون الحصول على ترخيص فإن المادة الرابعة في تنظيم المباني نصت على أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تعديلها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو إخطارها بذلك .



المهندس حسن درة - الأديرة الأصيلة - نائباً
عضواً للجنة على المرافق !



المهندس حسن أنور - لائد من الرقابة الصارمة على
كل تعلية !

وبالنسبة لمواد العنويات يقول القانون . تقوم المحكمة بإعلاء المبنى من شاعليه وذلك بالنسبة للأجزاء المنقر إزالها أما إذا لم يتم الإعلاء في اللدة التى تحددها لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإداري .

وفي المادة ٣١ تنص : في حالة إعطاء مبنى بئانه من قيود الارتفاع . يردى المرحص إليه قبل منحه الترخيص بها مقابل الزيادة في الارتفاع بالأرض وبحسب هذه الزيادة على أساس نسبة من قيمة الأرض تعادل مساحة الأدوار الإضافية أو أجزائها التى تمنح بها الإعلاء أو إيجال مساحة الأدوار الكاملة التى تمنح بها قيود الارتفاع للأحكام المعمول بها . وينظر المجلس يوافق نصف المبلغ المطلوب على هذا الأساس . ويتم تقدير هذه القيمة مبدئياً من واقع ما يقدمه المالك من بيانات من بمن الأرض عند طلب موافقة البناء . ثم تسوى نهائياً على أساس من الأرض وفقاً لما تحدده لجنة تقدير الإعانات المختصة إذا كان تقدير المبنى داخلياً أو اختصاصها . وهكذا نجد أن قانون الإسكان لم يتعامى عن حالات التعلية أو تجاوز الارتفاعات المسموح بها إنما المهم هو التطبيق لهذه المواد . كما يؤكد ذلك المستشار كمال إبراهيم .

لما للمهندس محمد حسن درة عضو مجلس

الشعب : والذي سيقدم مؤالاً للمهندس حبيب الله الكفراوي وزير العمر والإسكان في مجلس الشعب في الدورة القادمة في نوفمبر القادم حول هذه المخالفات التى تحدث . والإجراءات التى اتخذتها الوزارة إزاء ذلك فيرى أننا لكي نرضى جميع الأطراف . فإنه يجب علينا أن نأخذ كل شئ بالحزم والحسم . فكمما يأخذ الملاك من الدولة المواد التموينية للبناء بالأسعار المدعومة ويحصلون على عائد من هذه الأدوار الإضافية التى يتونها فيجب علينا - إذا لم تكن هناك عطفة من هذه الأدوار الإضافية - أن نطبق عليهم مواد القانون بكل حزم وعساسة . لأن الملاك يستغلون أرضي المبنى أكثر من مرة . ويستفيدون منها . ويحصل منهم على قيمة عالية للمخالفات مناسبة لعدد الأدوار التى أقاموها زيادة عن الأدوار الحقيقية وأن نوضع حصيلة هذه المخالفات في صندوق الإسكان من أجل تدعيم الإسكان الاقتصادى . كما يجب أن يجعلهم يشاركون في تدعيم المرافق من صرف صحي ومياه الشرب . ويؤكد أيضاً أنه لابد من الحل الجذري لأزمة الإسكان لأن هذه الحلول هي عبارة عن مسكنات وفتية ! وأنه لابد من إجراء عملية جراحية لهذه المشكلة الخطيرة التى تعالي منها جميعاً !

أما المهندس حسن أنور فيرى أنه لابد من وضع ضوابط لهذه التعليلات وتثبيد الرقابة الصارمة على كل تعلية تحدث . ويمكن أن نحدث هذه الرقابة بالتدريج لنصل في النهاية إلى حماية المواطنين من هذه الظاهرة الخطيرة .

كما يجب تنفيذ القانون في معامتنا هؤلاء الملاك الذين يتنون بدون ترخيص أو دراسة هندسية أو علمية وأن الحل الوحيد هو عدم كل الأدوار الجديدة التى يتونها لأنها بلا شك تسبب خطراً شديداً على أرواح المواطنين . لانا لا يمكن أن نترك هؤلاء الملاك يخفون أرباباً كثيرة من هذه الأدوار الإضافية . ونحن نعلم خطرهما !

□ □ □

كانت هذه دراسة سريعة عن إحدى المشاكل الحادة والخطيرة التى ترسف على محافظتي القاهرة والاسكندرية بالذات . والتي يحاول الملاك استغلال أزمة الإسكان لكي يحققوا أرباحاً طائلة . لأن قيمة العرارة التى يدفعونها - لو لبت أنهم لم يتونا بدون ترخيص - ليست بارادة لهم . وهذا فليس أطالب مجلس الشعب في دورته القادمة بسرعة النظر في سؤال عضو المجلس . ودراسة قيمة هذه المخالفات . ومحاولة رفعها لتكون رادعة لهم . حتى يمكن أن نحمى أرواح المواطنين التى تترقى تحت الانقاض !

كما يجب على محافظتي القاهرة والاسكندرية ووزارة الإسكان دراسة هذه الظاهرة قبل أن تتحول هذه المزارع إلى أكوام من حطب !

□