تحقيق

تريز الخوري
Khourytherese@hotmail.com

مَن يتحمّل مسؤولية هشاشة البيئة العمرانيّة؟ المباني المهدّدة بالسقوط قنابل موقوتة تنذر بكارثة

باتت الاف الابنية في بيروت وضواحيها مهددة بالسقوط، في حين تتوالى الانهيارات الجزئية للمباني على امتداد الجغرافيا اللبنانية. في العام 2005 صدر مرسوم السلامة العامة للابنية، لكنه لم يشمل تطبيق شروطها على الابنية القائمة، فيما تشكل المباني التي يزيد عمرها عن 25 سنة نسبة 84.4% من المساكن ذات البيئة العمرانية المتردية

تتكرر حوادث انهيار المباني في المناطق اللبنانية، وتنتج منها ضحايا وخسائر مادية وبيئة عمرانية هشة تجعل المواطن يعيش في خطر دائم. البلديات ترسل انذارات، لكنها عاجزة عن اجراء مسوحات كاملة ودقيقة لانها لا تملك الامكانات اللوجستية. سقوط المباني كابوس تتشارك فيه الاف العائلات، اذ ترضى ان تسكن بيوتا تبدو اشبه بأقبية فيها من التصدعات ما يكفي. وكانت الهيئة اللبنانية للعقارات قد حذرت من اعداد الابنية الايلة للسقوط وقالت هناك اكثر من 16200 في لبنان، من بينها اكثر من 10460 مبنى في محافظة بيروت وحدها، من دون احتساب منطقة المرفأ المهددة بالسقوط. "الامن العام" حاورت محافظ بيروت القاضي مروان عبود والمهندس راشد سركيس والمدير العام للتنظيم المدني بالتكليف المهندس علي رمضان حول الابنية المهددة بالسقوط وكيفية تفادي حدوث الكوارث.

عبود: نجري الكشوفات ونرسل الانذارات

■ هل تملكون الاحصاءات الدقيقة لعدد المباني المهددة بالانهيار؟
□ كلا لا نعرف العدد، لكنها قد تتجاوز المئات. لقد ظهرت بوضوح بعد انفجار بيروت والزلزال الذي حصل في تركيا. نحن قمنا بدورنا وارسلنا انذارات الى جميع المالكين، وكلفنا مهندس بهدف وضع تقرير بحالة الابنية الانشائية. كما ارسلنا انذارات الى المالكين بضرورة التدعيم وهناك ابنية طالبنا باخلائها.
ما يمكن قوله اننا عمدنا في بعض الاحيان

الى ارغام قاطني المباني المتداعية على الاخلاء لخطورة السكن فيها.

■ ما هو سبب تداعي هذه الابنية؟
□ معظم هذه الابنية التي يسكنها مستأجرون ثمة عيوب في انشائها. لذا نطلب من المالكين القيام بدورهم، وهناك من استجاب لنداءاتنا المتكررة والبعض الاخر لم يستجب. كما قمنا بتكليف مصلحة الهندسة للكشف وارسلنا انذارات بضرورة الاخلاء. المادة 18 من قانون البناء تقول ان على المالك ان يسهر دوما على صيانة املاكه المبنية. وفي هذا السياق، اود ان اشير الى اننا لا نستطيع اجبار المالك على القيام بالصيانة المطلوبة.

■ ما هو الحل لتفادي وقوع الكوارث؟
□ ان نصف مباني العاصمة تستوجب الاخلاء، لذا المطلوب خطة سكنية

محافظ بيروت القاضي مروان عبود.

> **الخطة الاسكانية المتكاملة تجنب انهيارات المباني**

شاملة ومتكاملة لانقاذ الوضع، فنحن لا نملك الامكانات لضمان سلامة السكان. نحن نقوم بكشوفات ونعاين الاضرار، لكننا لا نملك الحل لانه يجب ان يأتي متكاملا ضمن خطة اسكانية واضحة المعالم.

سركيس: ثمة مبان مشيدة بمياه مالحة

■ كم عدد الابنية المهددة بالسقوط في منطقة بيروت؟
□ كل من يتداول الارقام بغير علم المعرفة، يكذب وليس الحق فيه. اما اذا اردنا احصاء ما يجب احصاؤه، فعلى السلطات العامة ان تتحمل مسؤولياتها، وان تعلن تاليا ان كل المباني على الاراضي اللبنانية غير صالحة للسكن الى حين اظهار المالك عكس ذلك. هذه هي الطريقة الفضلى لتطبيق القانون، لاسيما المادة 18 من قانون البناء 2004/646. منذ شباط 2023، لم نتوقف عن الكشف على مباني في بيروت وجبل لبنان وفي جميع المناطق، وكل ما يدعو للقلق والخوف على مستقبل الملكية العقارية المبنية في لبنان. الخسائر تفوق خسائر المصارف والمال باضعاف وتصل الى عشرات المرات، وهنا يكمن الفشل الذي اوصلت التشريعات المواطنين اليه. في بيروت فقط هناك الكثير من المباني المشيدة بخرسانة استخدمت فيها المياه المالحة، وكلها اليوم تتفتت وتسقط اجزاؤها الخرسانية.

■ ما هي العوائق التي تحول دون اعادة ترميمها؟
□ منذ العام 2011، تاريخ تأسيسنا للجمعية اللبنانية للتخفيف من اخطار الزلازل، ونحن ننادي بتأهيل المباني واخضاعها لمعايير مقاومة الزلازل، ولو سمع منا الناس لوفروا على انفسهم القلق الذي يعيشونه اليوم وكل يوم بسبب اختلاق الارقام الوهمية المدورة: (24000/18000/16500/5000) - (فلم يجدوا مثلا رقم 4327 او 15361) مما يؤكد عدم استنادها الى اي مسوغ هندسي احصائي علمي حقيقي بل تهدف فقط الى نشر الذعر والقلق في النفوس، وهذا ما لا نعرف الحكمة منه. العائق الاول اليوم، وبعد السرقة المالية الكبرى، يتمحور في عدم تمكن من يريد او يرغب في تأهيل ملكه او ترميمه. العائق المالي هو الاول والعائق الموازي ايضا يمكن في القرار الذي يجب ان يتخذه الحكماء من المالكين لحماية ابنيتهم.

■ هل يتجاوب المواطنون بسهولة مع عمليات الاخلاء؟ وما هي المشاكل التي واجهتموها؟
□ الاخلاء لا ينقذ المباني، لكنه يخفف من ◄

◄ خطر التعرض لحياة الناس الذين يقطنون فيها في حال الانهيار. المشكلة الاساسية التي تبرهنت خلال كل زياراتنا الميدانية الى المباني المتهالكة او الساقطة او تلك التي تتطلب معالجة حتمية، تكمن في وجود كميات من المياه باثقالها غير المنطقية (خزانات بلا حدود على السطوح) وتسرب المياه - النش والرطوبة - مع كل اثارها السلبية على الباطون المسلح والجدران والبنية التحتية للمبنى. كذلك تصطف في الطوابق السفلية او الارضية خزانات اخرى لتجميع المياه التي لا تصل بالضغط الكافي. ومن الاولوية ضرورة اعادة ترتيب الخزانات على السطوح وتخفيف كمياتها، وتلك الموضوعة في الاسفل ايضا، فلا حاجة الى خلق مكان لتركيد المياه التي تعرض المباني لهذا الكم من الاثقال والرطوبة المؤذية. اما بالنسبة الى مطالبة الناس بالاخلاء ومستوى التجاوب، فهناك الاضداد في هذا الصدد. ففي مباني المنصورية، اخلينا ثلاثة مباني، فصار المواطنون يطالبون بالعودة، بينما في الشويفات، عندما سمع الناس اصوات الانذار وارتجاج المبنى، هرعوا الى الخارج من دون انذار من احد، ونجوا كلهم بلحظة، لذا ما على متلقف الاشعار الا التجاوب.

■ ما هي الاجراءات التي تقومون بها اليوم وهل ستتمكنون من اقناع المالك للقيام بالمطلوب؟

□ اننا نقوم بالتقييم الفعلي العملي للمباني، فكل مبنى انهار تحول الى صفر بقيمته المادية، وتحت الصفر بقيمته المعنوية. نطالب الناس اليوم بالاعتراف بأن ابنيتهم مريضة وتتطلب المعالجة. فطبيب البناء هو المهندس المتخصص الذي يجب معرفة اختياره، وتنفيذ توصياته والاستعانة بمختبر لفحص مكونات المبنى، كي يبنى المهندس الاستشاري دراساته ويتم العمل باشرافه، فتأتي النتائج مفيدة للبحث والدراسة. الحكمة تقتضي من الناس بعض التواضع ولاسيما ان اللبناني يفهم في كل شيء وهو قد يتفوق على المهندس في معرفته الهندسية، ويزيد علما على الطبيب في الطب، ويزايد على المتخصصين في القضايا الاقتصادية، وحدث بلا حرج. المباني كلها تتطلب صيانة سنوية لمنع تراكم المشكلات الصغيرة، ومنعها من ان تصبح معضلات كبيرة يصعب حلها. فعلى المالكين القيام بما يجب للحفاظ على متانة ابنيتهم والسلامة العامة فيها، وهو امر لو قاموا به منذ عشرات السنين لكانوا اليوم يملكون مبان قوية ومتينة وذات قيمة مضاعفة. فالفهيم يعرف تماما ان يقوم بما يجب لتأهيل مبناه او ملكه لتبقى المشكلة قائمة عند البعض، من الذين يتهربون من الواقع، فيقررون الهروب الى بيوتهم الثانية في الجبال والارياف، من دون تأهيل ابنيتهم المتصدعة في بيروت او الضواحي، وهذا يعكس مستوى عاليا من الجهل يعاني منه هؤلاء.

> **على المالك القيام بتأهيل منزله والحل ليس بالهرب منه**

■ ما هو وضع مباني منطقة برج حمود وهل نحن امام كارثة حقيقية؟

□ في برج حمود يختلف الوضع بتفاوت بين المباني العالية والاخرى المنخفضة. كل المباني التي لا يزيد ارتفاعها على ثلاث طبقات يمكن ان تكون اكثر امانا. فقياساتها اصغر واثقالها اخف، ومشاكلها اقل، الا انها تشبه الاخرى بغياب التاهيل والترميم المستمر بمسؤولية وجدية. هذا ما بادر اليه سعادة محافظ جبل لبنان واتخذ قرار استحدث فيه سجل خاص بالسلامة العامة لتسهيل التدابير الادارية على المالكين الذين يرغبون في تأهيل ابنيتهم. فكرت مرارا كثيرة في حلول تنظيمية لمنطقة برج حمود المنكوبة تنمويا واستثماريا وتنظيميا، وهي تحتاج الى الكثير من العمل الفعلي لتتحول الى مستوى لائق بها، فهي مدخل بيروت ويمكنها ان تكون مدينة عصرية تراثية في ان، لتصبح النموذج الريادي الذي يضاعف القيمة العقارية فيها، وتخلق انتعاشا اقتصاديا نموذجيا. ختاما، نشير الى ان القانون اعطى البلدية مسؤولية السهر على تطبيق عناصر السلامة العامة التي تلزم المالك بالامر وفي حال تلكأ، تتحول الصلاحية الى البلدية للتطبيق على نفقته (تبقى المشكلة في التمويل).

المهندس راشد سركيس.

رمضان: مهمة التنظيم المدني اصدار التراخيص

■ ما الدور الذي يقوم به التنظيم المدني في موضوع الابنية المهددة بالسقوط؟

□ لا علاقة للتنظيم المدني باي شكل من الاشكال بالموضوع الانشائي للابنية، لا في مرحلة التصميم ولا في مرحلة التنفيذ. ان دوائر التنظيم المدني تصدر التراخيص الفنية، وتقوم بدراسة الملف من ناحية نظام المنطقة واستثماراتها ومساحاتها ووجهة استعمال العقار وتدرس تراجعات الابنية وارتفاعاتها ومدى انطباقها مع قوانين البناء بموجب القانون 646 /2004، فتعاطي التنظيم المدني هو من الناحية الفنية المتعلقة بقانون البناء وليس من الناحية الانشائية ومتانة البناء. ان الناحية الانشائية ترعاها قوانين مهنة الهندسة التي تسهر على تطبيقها نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

■ ما هو وضع الابنية بشكل عام في بيروت لاسيما المهددة بالسقوط؟

□ اؤكد ان معظم الابنية المهددة بالسقوط هي غير مرخصة وغير قانونية، لذا فان المباني المرخصة تكون مسجلة في نقابة المهندسين. لا اعتقد ان اي مهندس يغامر بمهنته ولا يتخذ معايير السلامة لمتانة البناء، لأن عدم اخذ هذه المعايير يعرضه للمساءلة القانونية. المرسوم رقم 2005/14293 والمعدل في تاريخ 2012/4/7 يفرض على الابنية الجديدة المطلوب ترخيصها بدءا من نفاذ المرسوم المذكور، ان تخضع للتدقيق الفني من قبل مكاتب استشارية متخصصة في هذا المجال لجهة متابة الابنية من الناحية الانشائية.

■ على من تقع المسؤولية في قضية الابنية المهددة بالسقوط؟

□ يصعب تحديد المسؤولية في هذا الموضوع، اذ ينبغي ان تدرس عوامل عدة تتعلق بالتربة وصحة التصميم وصحة التنفيذ. المادة 18 من قانون البناء تشدد على ضرورة ان يسهر المالك على متانة البناء واتزانه الذي يملكه وان يبادر عند ظهور اي وهن او خلل في اتزان البناء ان يكلف مهندسا انشائيا للكشف على البناء ووضع تقرير يحدد الخطوات التي يجب اتخاذها لناحية التدعيم او الاخلاء او الهدم، هذا ما نص عليه القانون. انا كمهندس ومدير عام للتنظيم المدني، التزم بالافادة عن الشق الفني غير ان هذا الموضوع له ابعاد اجتماعية وعوامل تتعلق بالحرب والتهجير والابنية القديمة المستأجرة وغيرها من العوامل التي تخرج من نطاق صلاحياتي، انما يجب اخذها في الاعتبار عند مقاربة الملف.

المدير العام للتنظيم المدني علي رمضان.

> **الابنية المهددة بالسقوط غير مرخصة**

■ من يسهر على تطبيق القوانين لتفادي سقوط الابنية؟

□ قوانين مهنة الهندسة تسهر على تطبيقها نقابتا المهندسين في بيروت وطرابلس وتحدد المسؤوليات الملقاة على عاتق المهندس المسؤول والمهندس الانشائي وغيرها من الامور التي تتعلق بمتانة الابنية. كما تحدد الحقوق والواجبات بين المالك والمهندس.

■ هل سيتكرر مشهد سقوط الابنية قبل ولوج الحل؟

□ اتمنى عدم تكرار المشهد الا انني اخشى وقوع ابنية متصدعة امر يمكن حدوثه عند غياب معايير السلامة العامة والبناء بشكل غير قانوني وعشوائي. الحل يكمن في احترام قوانين مهنة الهندسة عند القيام بأي عملية بناء. كما على البلديات ان تركز جهودها على الابنية المهددة بالسقوط من اجل استكمال عملية مسح الابنية وتحديد الاولويات.