التشريعات المنظمة للتفتيش على المبانى بمصر
(الواقع والتحديات)

تجميع :د. منار حسنى عبد الصبور

الملخص

انتشرت فى مصر ظاهرة انهيارات العقارات برغم من وجود جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء ووجود الادارات الهندسية بالاحياء المختلفة ومديريات الاسكان بالمحافظات.

وقد تلاحظ تقارب تزامن انهيار العقارات فى المحافظات المختلفة بمصر ومن هنا استوجب ضرورة تدخل الجامعات والمعاهد الهندسية وجميع الجهات البحثية من اجل الحفاظ على ارواح ابناء مصرنا الحبيبة،ولاعادة سمعة مصر البنائية والتشييدية بالقاء الضوء على بعض حالات الانهيارات التى تعرضت لها المبانى المصرية وكذلك القوانين المنظمة لجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء وقوانين البناء والتصالح لاعادة تفعيل الدور القومى والوطنى لجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء والادارات المحلية والقوانين المنظمة لذلك لانقاذ ثروة مصر العقارية لان الوقاية خير من العلاج .

١-عام

تلاحظ تكرار ظاهرة انهيارات المبانى بمصر لانتهاء عمرها الافتراضى لقدمها اولاهمال صيانتها او لعدم تطبيق القوانين المنظمة للبناء بالمخالفة لها او لاهمال المراقبة والمتابعة من الجهات المعنية بالمحليات وتهميش دور جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء برغم من اهميته فى التفتيش والمتابعة على جميع المبانى واهمية دراسة حالة كل مبنى على حدة لمنع انهيارها لان الوقاية خير من العلاج.

وتوصى هذه المقالة بوجوب الاهتمام بجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء وضرورة وجود هيكل تنظيمى خاص به وتكاتف هذا الجهاز مع المحليات فى كافة انحاء مصر المختلفة لتفعيل وتطبيق القوانين المنظمة للبناء فى مصر وللحفاظ على سمعة جمهورية مصر العربية فى مجال البناء والتشييد.

٢- الجانب التشريعى

٢-١- قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٩لسنة ١٩٩٣ فى شان تنظيم جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء.

- صدر قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٩لسنة ١٩٩٣ فى شان تنظيم جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء وتم النشر فى الجريدة الرسمية العدد ٤ فى ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣.

- بعد الاطلاع على الدستور المصرى وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شان اسس تصميم وشروط تنفيذ الاعمال الانشائية واعمال البناء ، وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية، وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنى ١٩٩٢، وعلى قانون نظام الادارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ، وعلى قانون التخطيط

* مدرس بقسم الهندسة المدنية
معهد الجزيرة العالى للهندسة والتكنولوجيا بالمقطم – قسم الهندسة المدنية
manarhosny٤٧@yahoo.com

العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٨٧ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة وتضمن القرار الآتى :

- فى مادة ١ اختص جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء المنشآ بقانون توجيه وتنظيم البناء المعدل رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٣ بآداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على اعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع انحاء الجمهورية، ويتبع وزارة الاسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة.

- اما المادة ٢ فقد تضمنت مباشرة الجهاز الاختصاصات المنوطة به قانونا على الوجه التالى :

١- القيام بالتفتيش الفنى على جميع اعمال الجهة الادايةالمختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة باصدار تراخيص انشاء المبانى او اقامة الاعمال او توسيعها او تعليتها او تعديلها او تدعيمها او هدمها او اجراء ايه تشطيبات خارجية مما تحددة اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم اعمال البناء .

٢- التحقق من مطابقة التراخيص المشار اليها لاحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة باقامة المنشآت وتوفير الامان والسلامة فيها، وكافة الاشتراطات العامة او الخاصة الواجب توافرها فى مختلف انواع الابنية وعلى الاخص المتعلقة بالامن والحريق فى المبانى وتوفير اماكن لايواء السيارات.

٣- التفتيش على تنفيذ جميع اعمال المبانى والانشاءات من اساسات وخرسانات ومبانى واعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها من اعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقا للتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية، وله فى سبيل ذلك اتخاذ الاجراءات اللازمة للتحليل واختيار المواد المستخدمة فى البناء.

٤- التوصية الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باتخاذ ما يراه الجهاز من اجراءات لازمة لوقف الاعمال او تصحيحها والتى يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة او الرسومات المعتمدة او غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقا لما تقضى بها التشريعات المعمول بها واصول الصناعة او المهنة.

٥ – ابلاغ الجهات الادارية والقضائية المختصة لاتخاذ جميع الاجراءات المقررة قانونا ضد المخالفين سواء مالك المبنى او المهندس المصمم او المشرف على التنفيذ او المقاول الدائم بالتنفيذ او غيرهم من المسئولين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الاحوال.

٦- متابعة ما يتخذ من اجراءات لتنفيذ التوصيات التى يصدرها الجهاز بناء على ما اسفرعنه اعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التى يجريها فى حدود اختصاصه.

٧ – اعداد تقارير ادارية بنتائج اعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالاسكان والمرافق ووزير الادارة المحلية والمحافظ المختص للنظر فى اتخاذ ما يراه كل منهم لازما فى شأن المخالفات التى تكشف عنها تلك التقارير.

وبالنسبة للمادة ٣ ندب العاملون اللازمون لمباشرة الاختصاصات والمهام المعهود بها للجهاز من وزارة الاسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاجهزة والهيئات التابعة لها.

٨- وقد ورد فى المادة الرابعة ان يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الاسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائى ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول موقع الاعمال واثبات ما يقع من مخافات وتحديد المسئولين عنها وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ لقرارات

والاحكام النهائية الصادرة فى شأن الاعمال المخالفة وابلاغ الوزير المختص بالاسكان والمرافق ووزير الادارة المحلية والمحافظ المختص باية عقبات فى سبيل تنفيذها.

٩- وجاء فى المادة الخامسة ان ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشرة وصدر برئاسة الجمهورية ١٧ يناير سنة ١٩٩٣ توقيع حسنى مبارك.(١)

٢-٢- قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء

- ورد فى المادة ١٣ مكرر انه: ينشأ جهاز يسمى التفتيش الفنى على اعمال البناء يختص بآداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة عى اعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع انحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى او اقامة الاعمال او توسعتها او تدعيمها او هدمها او اجراء اية تشطيبات خارجية.

- ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

- وقد افرد القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فى فصله السابع الخاص: التفتيش ومراقبة الاعمال والاجراءات.فى مادته ٥٨ بان يختص جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء بوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية بآداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع اعمال الجهات الادارية المختصة .بشئون التخطيط والتنظيم فى جميع انحاء الجمهورية .وعلى الجهات الادارية المختصة ان تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز ، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التى يصدرها الجهاز ولجانه المختصة .

- كما نصت المادة ١١٣ (احكام عامة) من نفس القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فى الفقرة الاولى منها على ان يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء صفة مأمورى الضبط القضائى، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

- كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحداات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائى وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لاحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الاعمال، واثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها.

- وعلى الاشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الاعمال من اخلال بشروط الترخيص.

- كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الاعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والاحكام النهائية الصادرة فى الاعمال المخالفة، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة باى عقوبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد (٢).

٣-٢- قانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ باصدار قانون التصالح فى بعض مخالفات البناء وتقنين اوضاعها:

ورد فى المادة الاولى مع عدم الاخلال بالحالات التى صدر لها قرار بقبول التصالح وفقا لاحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ فى شان التصالح فى بعض مخالفات البناء وتقنين اوضاعها ومع مراعاة ما ورد فى شأنه نص خاص فى قانون المحال العامة الصادر بالقانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٠١٩، يعمل باحكام هذا القانون والقانون المرافق له فى شأن التصالح فى بعض

مخالفات البناء وتقنين اوضاعها.

وبالنسبة للمادة الثانية بان يلغى القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليه، كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون والقانون المرافق له.

وتحال طلبات التصالح وتقنين الاوضاع والتظلمات التى قدمت وفق احكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليه، ولم يتم البث فيها او لم تنقض مواعيد فحصها، بسب الاحوال، الى لجان البت والتظلمات المشكلة طبقا لاحكام القانون المرافق على ان تنظر وفق الاحكام والاجراءات الواردة به، مع مراعاة اما ياتى :

١ - عدم سداد رسم فحص جديد او مقابل جدية التصالح، فى حال سدادها من قبل.

٢- ان يكون سعر المتر المسطح فى حال قبول التصالح وتقنين الاوضاع او التظلم بذات الاسعار التى تم إقرارها وفقا لاحكام القانون لرقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليها وما طرأ عليها من تخفيضات .

* استمرار وقف نظر الدعاوى المتعلقة بالمخالفة، ووقف تنفيذ الاحكام والقرارات والاجراءات الصادرة فى شأن الاعمال المخالفة محل هذه الطلبات الى حين البت فيها او البت فى التظلم بحسب الاحوال.

* ويجوز لذوى الشأن الذين رفضت طلبات تصالحهم وتقنين أوضاعهم طبقا لاحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليها، ولم تنقص المدة المقررة للتظلم منها التقدم بتظلماتهم للجان التظلمات المشكلة طبقا لاحكام القانون المرافق خلال ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ العمل بلائحتة التنفيذية.

* وذلك كله دون الاخلال بحقوق ذوى الشان ممن رفضت طلبات تصالحهم وتقنين اوضاعهم فى ظل العمل باحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليها من التقدم بطلبات تصالح وتقنين الاوضاع وفق احكام القانون المرافق.

* اما المادة الثالثة فتضمنت انه يجوز فى المخالفات التى كان محلها اعمدة وحوائط او اعمدة واسقف فقط والتى قبل بشأنها التصالح وتقنين الاوضاع فى ظل احكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليه.

* ان يتم تعديل القرار دون اى رسوم باضافة التصريح باستكمال اعمال الدور داخل ذات المسطح المتصالح عليه وبذات الارتفاع وفقا للضوابط التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون المرافق.

* وقد اشارت المادة الرابعة ان يصدر مجلس الوزراء بعد موافقة مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به.

* بناء على عرض مشترك من الوزير المعنى بشئون الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والوزير المعنى بشئون التنمية المحلية.

* اما المادة الخامسة فقد تضمنت ان ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره.

* يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها صدر برئاسة الجمهورية فى ٤ جمادى الاخرة سنة ١٤٤٥ه الموافق ١٧ ديسمبر سنة ٢٠٢٣ (٣).

٣- سلبيات الجانب التشريعى :

٣-١- سلبيات القرار رقم ٢٩لسنة ١٩٩٣ فى شان تنظيم جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء.

- هذا القرار صدر منذ عام ١٩٩٣ اى مر عليه ٣١ عاما وبتوقيع رئيس الجمهورية السابق حسنى مبارك.

- تم ذكر مجموعة من القوانين فى هذا القرار مثل:

- القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شان اسس تصميم وشروط تنفيذ الاعمال الانشائية واعمال البناء مرعلية ٦٠ عاما.

- وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية مر عليه ٥٠ عاما وتم الغاءة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء.

- وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ مر على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٤ ثمانية واربعون عاما والقانون المعدل له ٢٥ لسنة ١٩٩٢ مر علية اثنى وثلاثون عاما وتم تعديله فى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء.

- وعلى قانون نظام الادارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ مر عليه ٤٥ عاما، وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢مر عليه ٣٢ عاما وتم الغاءه بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٨٧ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة مر عليه ٣٧ عاما.

التوصيات

- ان القرار الصادر لجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء يحتاج الى تحديث كل شيء فيه من جميع القوانين التى تم ذكرها او تم الغائها، وكذلك توقيع رئيس الدولة **السيد الرئيس عبد الفتاح السيسى.**

٣-٢- سلبيات قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء

- بالرجوع الى نص المادة ١١٣ (احكام عامة) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ السالف ذكرها تلاحظ تضارب الاختصاصات بين جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء وبين شئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وتكرار الاختصاصات وتشابكها.

٣- الهيكل التنظيمى بوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية

شكل رقم -١) الهيكل التنظيمى لوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بمراجعة الهيكل التنظيمى لوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية اتضح ان جهاز التفتيش الفنى

لاعمال البناء يتبع هذه الوزارة مباشرة وغير مستقل بذاته ولا يوجد له هيكل تنظيمى خاص به [٤].

٤- انهيارات المبانى خلال عام ٢٠٢٣-٢٠٢٤

اولا :محافظة الدقهلية

تاريخ الواقعة :٤-٦-٢٠٢٤
مكان الواقعة : مدينة ميت غمر بمحافظة الدقهلية
ملخص الواقعة :انهيار عقار مكون من ٥ طوابق مأهول بالسكان بشارع النبي دانيال بوسط مدينة ميت غمر، وسط وجود ضحايا لم يجرى انتشالهم وتحديد عددهم إلى تاريخ ٤-٦-٢٠٢٤ . **وانتقلت قوات الإنقاذ البري من قوة الحماية المدنية بمركز ميت غمر وسيارات الإسعاف وضباط مباحث القسم، وفقا لوسائل إعلام محلية.** **وتواصل قوات الإنقاذ البري جهودها لانتشال ضحايا الحادث وتحديد عددهم وبيان أسباب سقوط المبنى وانهياره ونقل المصابين إلى مستشفى ميت غمر العام لتلقي العلاج[٥].**
صورة رقم -١ آثار انهيار المبنى السكنى
النتائج : **- تلاحظ غياب دور جهاز التفتيش الفنى عن هذه الواقعة حيث ان المفروض تواجدة فى وقت وقوع اى حادثة متلازما مع قوات الانقاذ البرى.** **- وكذلك غياب الحى التابع له العقار وقت وقوع الانهيار .**
التوصيات : **لابد من تواجد ملف لكل عقار ومتابعة حالته فى مصرمن قبل جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء والحى التابع له العقار ومتابعة حالة كل عقار .**

ثانيا :محافظة القاهرة

تاريخ الواقعة : ٦-٩-٢٠٢٣.
مكان الواقعة: حى حدائق القبة – محافظة القاهرة .
ملخص الواقعة : **- انهار مبنى سكني مكون من أربعة طوابق، يوم الأربعاء ٦-٩-٢٠٢٣ ، في العاصمة المصرية القاهرة، مما أسفر عن وفاة أربعة أشخاص على الأقل، بحسب السلطات، بينما يواصل المنقذون عمليات البحث عبر الأنقاض.** **- إن المبنى المنهار يقع في حي حدائق القبة، الذي يبعد حوالي ٣,٢ كيلومترات عن وسط المدينة. وأكد البيان إصابة ثلاثة آخرين على الأقل.** **ولم يتضح سبب الانهيار بعد. وقالت محافظة القاهرة إن النائب العام المصري يحقق في الحادث. وفي بيان منفصل، قالت وزارة التضامن الاجتماعي المصرية إنها ستمنح ٦٠ ألف جنيه مصري (١٩٤١ دولارا) لأسر المتوفين[٦].**
صورة رقم -٢ لم يتضح سبب الانهيار بعد

النتائج :

- انتشار انهيارات المباني المميتة في مصر.

- حاولت الحكومة شن حملة صارمة ضد المباني التي شيدت بالمخالفة للقانون.

- تلاحظ :

- غياب دور جهاز التفتيش الفنى عن هذه الواقعة .

- غياب حى حدائق القبة التابع له العقار .

التوصيات :

لابد من تواجد ملف لكل عقار ومتابعة حالته فى مصرمن قبل جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء والحى التابع له العقار ومتابعة حالة كل عقار . .

ثالثا : محافظة الاسكندرية

تاريخ الواقعة : ٢٣-٥-٢٠٢٤.

مكان الواقعة : حى وسط الاسكندرية – محافظة الاسكندرية .

صورة رقم-٣) انهيار عقارقديم مكون من ٤ طوابق، خالي من السكان بحي وسط الإسكندرية

ملخص الواقعة :

- انهار عقار قديم مكون من ٤ طوابق، خالي من السكان بحي وسط الإسكندرية، وذلك دون حدوث إصابات أو خسائر في العقارات المجاورة.

تلقت غرفة عمليات حي وسط بلاغًا يفيد انهيار عقار رقم ٩ شارع الشموس، وانتقل مسئولي الحي والحماية المدنية وشركات المياه والغاز والكهرباء إلى موقع البلاغ.

وتبين من الفحص أن العقار عبارة عن طابق أرضي و٣ طوابق علوية، بناء قديم، خالي من السكان، وانهار بالكامل دون حدوث أي إصابات أو خسائر.

جرى فصل التيار الكهربائي من قبل شركة الكهرباء وفرض كردون حول العقار حفاظًا على سلامة المارة، فيما يجري رفع الأنقاض وإعادة فتح الشارع مرة أخرى.

ووفقًا لحي وسط، تبين من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ومهندسي الحي، تبين أن المنزل المنهار صادر له قرار إزالة وإخلاء(٧).

النتائج :

- صدر للعقار قرار ازالة واخلاء وتم اهماله من قبل الحى المختص .

- لم يتم ذكر دور جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء فى حالة صدور قرارات الازالة او الاخلاء .

التوصيات :

- لابد من تواجد ملف لكل عقار ومتابعة حالته فى مصرمن قبل جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء والحى التابع له العقار ومتابعة حالة كل عقار .

- كود لكل عقار وحالته وعمرة الافتراضى .

رابعا :محافظة المنيا

تاريخ الواقعة : ١٤-٤-٢٠٢٤

مكان الواقعة : مراكز محافظة المنيا التسعة، من العدوة شمالا، حتى دير مواس جنوبا.

صورة رقم- ٤) ازالة تعديات على املاك الدولة بلغت ١٣٧ مخالفة خلال اجازة عيد الفطر ٢٠٢٤

ملخص الواقعة :

- أعلن محافظ المنيا، إزالة ١٣٧ مخالفة بالتعدي بالبناء المخالفة، خلال احتفالات عيد الفطر المبارك، ٢٠٢٤، داخل مراكز المحافظة التسعة، من العدوة شمالا، حتى دير مواس جنوبا.
- أكد محافظ المنيا استمرار الوحدات المحلية لمراكز ومدن المحافظة، في التصدي بكل حزم تجاه التعدي بالبناء المخالف والعشوائي بدون ترخيص على الأراضي الزراعية وأملاك الدولة، وتنفيذ الإزالة الفورية في المهد، بهدف القضاء على كافة أشكال التعديات والتعامل بكل حسم مع المخالفين للقانون من خلال تطبيق الإزالة الفورية .
- حيث تمكنت الوحدة المحلية لمركز ومدينة المنيا من رصد وتنفيذ إزالة فورية لـ ٤٢ حالة تعد بالبناء المخالف على أراض زراعية وأملاك الدولة خلال فترة إجازة عيد الفطر المبارك، منها عدد ٤٠ حالة تعد على أملاك الدولة والزراعة والبناء بدون ترخيص بقرى (دمشير- طوخ الخيل- البرجاية- نزلة حسين – صفط الخمار- العبيد- بنى أحمد الغربية) وحالتى تعد بناء مخالف بدون ترخيص بحي غرب المدينة، وتم التعامل الفوري معهم واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة حيال المخالف للقضاء على البناء العشوائي.
- وفى مراكز (بنى مزار – مطاى – سمالوط- العدوة)، تمكنت الوحدات المحلية من إزالة ٦٤ حالة تعد على الأرض الزراعية والبناء المخالف، حيث تم إزالة ٤٣ حالة تعد في قرى (الحسينية – صندفا – أبوجرج – بنى على – شلقام – الجندية- ساقولا) بمركز بنى مزار وأحياء غرب وشرق وشمال وجنوب المدينة.
- وتم إيقاف تحويل شقة سكنية لمحلات تجارية بدون ترخيص بالمدينة، وتمت الإزالة الفورية للحالات واتخاذ الإجراءات القانونية مع التحفظ على أدوات البناء.
- وفى مركز مطاى تم تنفيذ إزالة ٤ حالات تعد بأحياء (غرب – شرق – شمال) المدينة وتمت الإزالة الفورية في المهد.
- وواصلت الوحدة المحلية لمركز سمالوط متابعة ورصد التعديات حيث تم رصد وإزالة ١٧ حالة تعد على الأراضي الزراعية أو أملاك الدولة وبناء بدون ترخيص بقرى (الطيبة- شوشة – منقطين – جبل الطير) وأحياء غرب وشمال ووسط وجنوب المدينة.
- وفى العدوة تم إزالة ٣ حالات تعد في المهد خارج الحيز العمرانى بقرية صفانية، وتم اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة حيال المخالفين .
- وفى مراكز (ديرمواس – ملوى- أبوقرقاص) تمكنت الوحدات المحلية من إزالة ٢٨ حالة تعد على الأرض الزراعية وأملاك الدولة والبناء المخالف بدون ترخيص خلال إجازة عيد الفطر المبارك.
- منها ٥ حالات تعد على الأراضي الزراعية بقرية بنى حرام، وتمت الإزالة الفورية واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة حيال المخالفين.
- و١٧ حالة إزالة فورية لتعديات على أرض خارج الحيز العمرانى وبناء مخالف بدون ترخيص بمركز ملوى في قرى (إبشادات وابوقلتة) وأحياء شرق وجنوب المدينة وتمت الإزالة الفورية والتحفظ على الأدوات المستخدمة في البناء اتخاذ الإجراءات اللازمة حيال المخالفين.
- وفى مركز أبوقرقاص تمت إزالة ٦ حالات تعد لبناء مخالف على أرض زراعية بقرى (اتليدم – بنى عبيد) وتم التحفظ على المواد والأدوات المستخدمة في البناء.
- واتخاذ كافة الإجراءات القانونية حيال المخالفين. [٨]

النتائج :

- استغلال عيد الفطر والاجازات فى البناء المخالف .
- وصول عدد الازالات للمخالفات الى ١٣٧ مخالفة.
- المخالفات داخل مراكز محافظة المنيا التسعة .
- تنوعت المخالفات لتشمل الآتى :
- البناء المخالف والعشوائي بدون ترخيص على الأراضي الزراعية وأملاك الدولة،
- البناء بدون ترخيص بقرى (دمشير- طوخ الخيل- البرجاية- نزلة حسين – صفط الخمار- العبيد- بنى أحمد الغربية) .
- تم إيقاف تحويل شقة سكنية لمحلات تجارية بدون ترخيص بالمدينة.

- تعديات على أرض خارج الحيز العمرانى .
- تلاحظ ان المخالفات زادت بعد علم المخالفين بقوانين التصالح مما شجعهم على المزيد من المخالفات .
التوصيات :
- تشديد العقوبات على المخالفين بعقوبات صارمة ..
- تطبيق قانون التصالح بحيث لا يشجع المخالفين على انتهاك قوانين البناء بعد علمهم بوجود تصالح فى المخالفات .
- غياب دور جهاز التفتيش الفنى عن التفتيش على المبانى المخالفة .
- تواجد الاحياء ضرورى اثناء العطلات الرسمية لمنع المخالفين من البناء .

خامسا :محافظة القاهرة

تاريخ الواقعة :١٩-٦-٢٠٢٤
مكان الواقعة :عابدين- القاهرة
ملخص الواقعة : شهدت منطقة عابدين بوسط القاهرة في مصر، انهيار عقار مكون من ٣ طوابق، بالقرب من محطة مترو محمد نجيب بمنطقة وسط البلد بمحافظة القاهرة. وتسبب الانهيار في إصابة ٥ أشخاص بكسور وكدمات بأماكن متفرقة بالجسد، وتم نقل المصابين إلى المستشفي لتلقي العلاج، فيما يتم البحث عن وجود ضحايا تحت الأنقاض. وقد تلقت الأجهزة الأمنية بالقاهرة، إخطارًا يفيد بانهيار عقار مكون من ٣ طوابق وسقوط سقف مخزن زيت بالدور الأرضي، وعلى الفور انتقل رجال الأمن رفقة قوات الحماية المدنية لموقع البلاغ، كما دفعت هيئة الإسعاف بسياراتها للتعامل في حالة وجود أي إصابات. وتم فرض كردون أمني بمحيط المنزل المنهار، وتحرير محضر، والإحالة للنيابة للتحقيق وكشف ملابسات وأسباب سقوط العقار(٩).
صورة رقم- ٥)انهيار عقار من ٣ طوابق بالقرب من محطة مترو محمد نجيب بمنطقة وسط البلد بمحافظة القاهرة.
النتائج :
- انتشار ظاهرة انهيار العقارات فى مصر .
- غياب دور التفتيش الفنى على اعمال البناء وحى عابدين فى اكتشاف وجود مخزن زيت بالعقار المنهار وانتهاء العمر الافتراضى للعقار حتى وصل الى الانهيار .
التوصيات :
- لابد من تواجد ملف لكل عقار ومتابعة حالته فى مصرمن قبل جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء والحى التابع له العقار ومتابعة حالة كل عقار .
- تفعيل دور جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء فى مصر .

٥-النتائج :

- ان القرار الصادر لجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء يحتاج الى تحديث كل شىء فيه من جميع القوانين التى تم ذكرها او تم الغائها، وكذلك توقيع رئيس الدولة السيد الرئيس عبد الفتاح السيسى

- لا يوجد هيكل تنظيمى لجهاز التفتيش الفنى لاعمال البناء .

- لا يوجد ملفات لجميع العقارات المصرية بجهاز التفتيش الفنى لاعمال البناء .

- كثرة انهيارات المبانى بمصر .

- تضارب الاختصاصات بين جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء وبين شئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية .

- غياب دور جهاز التفتيش الفنى فى اعمال البناء فى حالة انهيار اى عقار .

التوصيات :

- اعادة النظر وتحديث التشريعات الحالية بالنسبة لجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء وقوانين البناء الحالية وقوانين التصالح .

- لابد من تواجد ملف لكل عقار ومتابعة حالته فى مصرمن قبل جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء والحى التابع له العقار ومتابعة حالة كل عقار.

- تفعيل دور جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء فى مصر .

- تواجد الاحياء ضرورى اثناء العطلات الرسمية لمنع المخالفين من البناء .

- تشديد العقوبات على المخالفين بعقوبات صارمة.

- تطبيق قانون التصالح بحيث لا يشجع المخالفين على انتهاك قوانين البناء بعد علمهم بوجود تصالح فى المخالفات .

- لم يتم ذكر دور جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء فى حالة صدور قرارات الازالة او الاخلاء .

- ضرورة متابعة قرارات ازالة المخالفات حتى يتم الانتهاء من الازالة .

- كود لكل عقار وحالته والعمر الافتراضى الخاص به .

- هيكل تنظيمى مستقل لجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء .

المرجع

١- قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم" ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء" . الجريدة الرسمية - العدد ٤ فى ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣ .

٢- وزارة التجارة والصناعة ، الهيئة العامة لشئون المطابع الاميرية ." قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ط١٩ ، ٢٠١٩ .

٣- الجريدة الرسمية " القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ باصدار قانون التصالح فى بعض مخالفات البناء وتقنين اوضاعها "،العدد ٥٠ مكرر(أ) فى ١٧ ديسمبر سنة ٢٠٢٣ .

٤- الهيكل التنظمى لوزارة الاسكان .

https://www.google.com/search?q=%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٩٪٨٧٪D٩٪٨A%D٩٪٨٣٪D٩٪٨٤+%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٨٪AA%D٩٪٨٦٪D٨٪B٨٪D٩٪٨A%D٩٪٨٥٪D٩٪٨٩+%D٩٪٨٤٪D٩٪٨٨٪D٨٪B٢٪D٨٪A٧٪D٨٪B١٪D٨٪A٩+%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٨٪A٧٪D٨٪B٣٪D٩٪٨٣٪D٨٪A٧٪D٩٪٨٦&oq=%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٩٪٨٧٪D٩٪٨A%D٩٪٨٣٪D٩٪٨٤+%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٨٪AA%D٩٪٨٦٪D٨٪B٨٪D٩٪٨A%D٩٪٨٥٪D٩٪٨٩+%D٩٪٨٤٪D٩٪٨٨٪D٨٪B٢٪D٨٪A٧٪D٨٪B١٪D٨٪A٩+%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٨٪A٧٪D٨٪B٣٪D٩٪٨٣٪D٨٪A٧٪D٩٪٨٦&aqs=chrome..٦٩i٥٧j٠i٢٢i٣٠l٦j٠i٥٤٦i٦٤٩j٠j٥١٢j٥٤٦,١١٥٧٧j٠j٤&sourceid=chrome&ie=UTF-٨

٥- سكاى نيوزعربية." مصر.. انهيار مبنى سكني مأهول مكون من ٥ طوابق".ابو ظبى ، ٤-٦-٢٠٢٤ .

https://www.skynewsarabia.com/varieties/١٧١٩١٨٤-%D٩٪٨٥٪D٨٪B٥٪D٨٪B١-%D٨٪A٧٪D٩٪٨٦٪D٩٪٨٧٪D٩٪٨A%D٨٪A٧٪D٨٪B١-%D٩٪٨٥٪D٨٪A٨٪D٩٪٨٦٪D٩٪٨٩-%D٨٪B٣٪D٩٪٨٣٪D٩٪٨٦٪D٩٪٨A-%D٩٪٨٥٪D٨٪A٧٪D٩٪٩٤٪D٩٪٨٧٪D٩٪٨٨٪D٩٪٨٤-%

%D٩٪٨٥٪D٩٪٨٣٪D٩٪٨٨٪D٩٪٨٦-٥-%D٨٪B٧٪D٩٪٨٨٪D٨٪A٧٪D٨٪A٨٪D٩٪٨٢

٦- عربية Sky news." مقتل وإصابة أشخاص في انهيار مبنى من ٤ طوابق بالقاهرة "ابو ظبى . ، ٦-٩-٢٠٢٤ .

https://www.skynewsarabia.com/varieties/١٦٥٠٧٧٩-%D٨٪AA%D٨٪A٧٪D٨٪AC%D٨٪B١-%D٩٪٨٥٪D٨٪AE%D٨٪AF%D٨٪B١٪D٨٪A٧٪D٨٪AA-%D٩٪٨A%D٩٪٨٢٪D٨٪AF%D٩٪٨٥-%D٨٪A٧٪D٩٪٩٤٪D٨٪BA%D٨٪A٨٪D٩٪٨٩-%D٩٪٨١٪D٨٪B٩٪D٩٪٨٤-%D٩٪٨A%D٩٪٨٥٪D٩٪٨٣٪D٩٪٨٦-%D٨٪AA%D٨٪B٥٪D٩٪٨٨٪D٨٪B١٪D٩٪٨٧

٧- محمد عامر" انهيار عقار من ٤ طوابق وسط الإسكندرية".مصراوى ، محافظة الاسكندرية ، مصر ،٢٣-٥-٢٠٢٤ .

https://www.masrawy.com/news/news_regions/details/٢٠٢٤/٥/٢٣/٢٥٨٧٠٠٠/%D٨٪A٧٪D٩٪٨٦٪D٩٪٨٧٪D٩٪٨A%D٨٪A٧٪D٨٪B١-%D٨٪B٩٪D٩٪٨٢٪D٨٪A٧٪D٨٪B١-%D٩٪٨٥٪D٩٪٨٦-٤-%D٨٪B٧٪D٩٪٨٨٪D٨٪A٧٪D٨٪A٨٪D٩٪٨٢-%D٩٪٨٨٪D٨٪B٣٪D٨٪B٧-%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٨٪A٥٪D٨٪B٣٪D٩٪٨٣٪D٩٪٨٦٪D٨٪AF%D٨٪B١٪D٩٪٨A%D٨٪A٩

٨- سعيد نافع ، تريزا كمال ." إزالة ١٣٧ مخالفة بناء في المنيا خلال إجازة عيد الفطر ٢٠٢٤" المصرى اليوم، ١٤-٤-٢٠٢٤.

https://www.almasryalyoum.com/news/details/٣١٤٤٦٩٣

٩-RTاسـأل اكثر." مصـر.. انهيار عقار سـكني قرب محطة مترو بوسـط القاهرة والبحث عن ضـحايا".اخبار العالم العربى ، ١٩-٦-٢٠٢٤ .

https://arabic.rt.com/middle_east/١٥٧٥٥٤٧-%D٩٪٨٥٪D٨٪B٥٪D٨٪B١-%D٨٪A٧٪D٩٪٨٦٪D٩٪٨٧٪D٩٪٨A%D٨٪A٧٪D٨٪B١-%D٨٪B٩٪D٩٪٨٢٪D٨٪A٧٪D٨٪B١-%D٩٪٨٢٪D٨٪B١٪D٨٪A٨-%D٩٪٨٥٪D٨٪AD%D٨٪B٧٪D٨٪A٩-%D٩٪٨٥٪D٨٪AA%D٨٪B١٪D٩٪٨٨-%D٨٪A٨٪D٩٪٨٨٪D٨٪B٣٪D٨٪B٧-%D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٩٪٨٢٪D٨٪A٧٪D٩٪٨٧٪D٨٪B١٪D٨٪A٩-%D٩٪٨٨٪D٨٪A٧٪D٩٪٨٤٪D٨٪A٨٪D٨٪AD%D٨٪AB-%D٨٪B٩٪D٩٪٨٦-%D٨٪B٦٪D٨٪AD%D٨٪A٧٪D٩٪٨A%D٨٪A٧