

تحقيق

ميشال كرم

لم يرصدها المسح الأخير فكانت الحصيلة مرتفعة جداً
الأبنية المتصدّعة تهاوت بفعل الإهمال المتراكم

بعد انهيار مبنى سكني مؤلف من 5 طوابق في القبة في طرابلس، وسقوط مبنين في باب التبانة بعد نحو اسبوعين، وسط موجة من الإخلاء وتحذيرات من سقوط ابنية اخرى، بدأ المشهد للأهالي كأن المدينة زلزلت، واخرجت الارض اثقالها، وتهاوت ابنيتها فوق رؤوسهم، لا سيما وان المبنين المنهارين لم يكونا ضمن قائمة الاخلاء الفوري

عاد ملف الابنية المتصدعة الآيلة للسقوط الى الواجهة، بعدما تبين ان نتائج المسح الذي جرى في طرابلس اثر الهزات التي ضربت تركيا وسوريا ووصلت تردداتها الى شمال لبنان في 6 شباط 2023، لم يكن دقيقا لجهة وجود 105 مبان فقط مهددة بالسقوط و600 مبنى في حاجة الى ترميم حيث يخشى من سقوطها، باعتبار ان المبنين المنهارين خالفا توقعات احصاءات المسح كونهما من خارج اللائحة المعتمدة. وهو ما يفسر ارتفاع عدد الضحايا والجرحى (14 ضحية و8 جرحى)، ويستوجب إعادة اجراء مسح آخر بطريقة ادق، عبر الاستعانة بأجهزة متخصصة لكشف سلامة الانشاءات وتقييم مخاطرها، وليس مسحا بصريا. امام هول فاجعة الانهيارات وهاجسها الذي تمدد الى مختلف المدن، وتحول كل خبر عنها الى دعر وهلع لدى سكان الابنية التي شيدت قبل عشرات السنين وبقيت من دون صيانة او تدعيم بفعل البدلات

الزهيدي: المسح الدقيق، أجراه الجيش ونقابتا المهندسين

هل هناك احصاءات للأبنية المتصدعة في لبنان؟ لا احصاءات نهائية، بل هناك تقديرات صادرة عام 2017 عن جمعيات ومهندسين اختصاصيين، يمكن الاستناد اليها كأرقام تقريبية، مع الاخذ في الاعتبار انها تضاعفت نتيجة انفجار المرفأ 2020، والزلازل الذي ضرب تركيا وسوريا 2023، وحرب عام 2024. جرت مقارنة هذه التقديرات مع ارقام صادرة عن جهات موثوقة، منها نقابتا المهندسين في بيروت والشمال، والجيش اللبناني. كما استند التقييم الى مسح عن بعد اجراه برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat) بالتعاون مع جهات محلية ودولية (UNDP, CNN, ARABIA) باستخدام صور الاقمار الصناعية.

كان التوزيع التقريبي للوحدات المتضررة: بعلبك الهرمل 1,081 وحدة، البقاع: 1,359، الجنوب: 12,763، النبطية: 27,181، اما في الضاحية

الجنوبية فقد اظهر مسح 27 كلم مربعا عن تدمير 300 مبنى و200 وحدة سكنية بالكامل، ووجود 2600 مبنى في حاجة الى رأي هندسي، و3000 وحدة متضررة جزئيا. في مدينة بيروت، تشير التقديرات الى نحو 10,460 مبنى مهددا (قبل حادثة المرفأ وحرب 2024)، ويعتبر ما قام به الجيش اللبناني ونقابتا المهندسين في بيروت والشمال بعد انفجار مرفأ بيروت نموذجاً يحتذى في المسح الجزئي في المرفأ والاحياء المحيطة به، حيث جرى تصنيف نحو 85,744 وحدة متضررة من ضمنها 1173 مبنى تراثيا. في مدينة طرابلس وحدها، تشير التقديرات الى وجود نحو 4,000 مبنى مهدد بالسقوط، منها نحو 700 في مرحلة خطر متقدم مما يتطلب تدخلا هندسيا، و300 مبنى تراثي يهدد السلامة العامة، و105 مبان يجب اخلاؤها فوراً، ناهيك عن ابنية لا تخضع لحسب وريقيب وتشكل خطراً على قاطنيها، منها

منطقة التنك في طرابلس، الابنية على ضفاف نهر ابو علي، السوق التراثية القديمة وما يعرف بـ "حزام البؤس"، القبة، الزاهرية، السرايا العتيقة، شارع الراهبات، جبل محسن، وظهر المغر.

هل توجد مواد قانونية تلزم الكشف الدوري على الابنية؟
ويالأسف، القوانين غير مطبقة بشكل كامل ويجري التعامل معها غالباً بمنطق استنسابي. فرغم وجود قانون البناء ومرسوم السلامة العامة، الا ان هناك قصورا واضحا في التنفيذ والرقابة واحترام معايير السلامة العامة، مما ادى الى تدهور حالة الابنية الانشائية وضعف في خرساتها.

هو معمول به في بعض الدول، بل يركز على شروط السلامة عند البناء او التعديل. كما تختلف المسؤوليات بحسب تاريخ التشييد قبل عام 2005 او بعده، وخضوعه لقوانين الايجارات القديمة او الجديدة، ووجود لجنة مالي البناء من عدمها.

من يُسأل قانونيا عن سلامة البناء؟
المالك مسؤول اساسا عن صيانة المبنى وسلامته، والبلديات مسؤولة عن الرقابة واتخاذ قرارات الاخلاء عند الخطر ولها صلاحية التدخل عند تقاعس المالكين. كذلك الدولة المركزية (وزارة الداخلية، التنظيم المدني) لها دور تنظيمي ورقابي عام.

إذا كان المبنى مؤجرا، من يتحمل مسؤولية الصيانة؟

لا بد من ان نفرق بين المسؤولية والصيانة والاقسام المشتركة التي اختلفت في شروطها قبل 23/7/1992. بعد هذا التاريخ، باتت العقود الاستثنائية للإيجارات القديمة والتي كانت خاضعة لقانون 92/160، تلزم المالك بما يسمى الاصلاحات الكبرى اي كل ما يتعلق بالاطار الخارجي والانشائي، وما يكون داخل البناء يدخل ضمن الاقسام المشتركة والاصلاحات الصغرى على عاتق المستأجر. اما بعد قانون الايجارات السكنية الجديد 2014 والمعدل 2017، فأصبحت الاصلاحات والاقسام المشتركة والصيانة يتحملها الفريقان، الجهة المالكة 20 في المئة والجهة المستأجرة 80 في المئة، كل بحسب ما يصيب حصته واشغاله بحسب الطوابق (استنادا للمادة 45 وما يليها من قانون الايجارات السكنية 2014 والمعدل 2017).

فتحة: النسب الأعلى
في طرابلس وبيروت وصيدا

ما هي العلامات التي تدل على ان البناء أصبح يشكل خطراً؟
اهم العلامات هي الشروخ الكبيرة والعميقة، المنتشرة سواء في العناصر الانشائية (اساسات،



المحامية انديرا الزهيري.

لا يوجد في لبنان نظام قانوني متكامل وملزم لتأمين سكن بديل. غالباً ما تعالج هذه الحالات عبر الهيئة العليا للإغاثة بإمكانات محدودة، او بمبادرات فردية، أو عبر منظمات وهيئات اغاثية ضمن حلول مؤقتة.

الصيانة يتحملها المالك
بنسبة 20 في المئة
والمستأجر 80 في المئة

ما العقوبات في حال تجاهل خطر انهيار مبنى؟
رغم وجود نصوص في قانون البناء وقانون الموجبات والعقود ناتجة من التقصير والاهمال، الا ان العقوبات غير واضحة او رادعة بالقدر الكافي، وتحتاج الى تحديث وتطوير لتأمين حوافز جديدة تشجع على ثقافة الاهتمام بالعقار وصيانته حرصا على السلامة العامة. وكذلك التشديد على المحاسبة والرقابة والرخص وجودة المواد المستخدمة، وعدم اقرار قوانين تتعلق بتسوية المخالفات من دون وضع ضوابط صارمة.

من خلال عدم التمكن من فتح او اغلاق الدرف. هل الوضع أخطر في مناطق معينة؟
ان المدن المكتظة، لا سيما في المناطق

اعمدة، جسور وسقوف) او في الحوايط الفاصلة واتجاهاتها، والصدأ الكبير والمتقدم في حديد التسليح وانسلاخ طبقة التغطية الخرسانية، اضافة الى تغير شكل الفتحات (ابواب ونوافذ)



HÔPITAL SAINT-CHARLES
Fiyadiye

HÔPITAL MGR CORTBAWI
Adma

HÔPITAL TEL CHIHA
Zahlé

HÔPITAL N.D. DE LA PAIX
Qobayat



المهندس محمد مفتحة.

إذا امتنع المالك عن الهدم تنفذه البلدية على نفقته

إخلاء البناء من شاغليه. إذا تعذر إبلاغ المالك، أو إذا تمنع عن استلام انذار الهدم يجب تنظيم محضر بالواقع من موظفي البلدية أو المختار حيث لا يوجد بلدية، وفي هذه الحالة تلصق نسخة عن انذار الهدم على البناء المطلوب هدمه ونسخة اخرى على باب مركز البلدية او على باب مركز المحافظة او القائمقامية خارج النطاق البلدي. وإذا انقضت المهلة ولم ينفذ المالك اوامر الادارة تباشر البلدية بتنفيذ الهدم على نفقته، ويمكن للبلدية ان تبيع الانقاض المتأتية من الهدم استيفاء للنفقات. وهذه الفقرة من قانون البناء تبين بشكل واضح مسؤوليات البلديات في حال تبين وجود خطر على السلامة العامة والمحيط".

■ كيف يتم التعامل مع الابنية التراثية المتصدعة؟
□ تعتبر عملية الحفاظ على المباني التراثية مكلفة وتتطلب مهنين مؤهلين وذوي مهارات عالية لتنفيذها. لكن ويا للأسف لا قدرة لدى اصحاب معظم هذه المباني أو البلديات أو مديرية الاثار، لذلك لا بد من تعميم التجربة التي حصلت بعد انفجار المرفأ وتم خلالها انقاذ الابنية التراثية واعادتها أفضل مما كانت، حيث جرت الاستعانة بطلاب الهندسة والعمارة الذين عملوا في إشراف مديرية الاثار والبلديات ونقابتي المهندسين لحفظ هذه المباني المتضررة.

تقع على عاتق المهندس المسؤول والمقاوم والمالك ومكاتب التدقيق الفني، وذلك بعد صدور قانون البناء 2004/646 والمراسيم التطبيقية ومراسيم السلامة العامة واستعمال الخرسانة الجاهزة بدلا من الخلط في الموقع، ويبقى على المهندس التأكد من وضع ومد حديد التسليح بشكل مطابق للخرائط التنفيذية وتنفيذ العزل حيث يلزم.

■ ما مسؤولية البلدية إذا كانت على علم بالخطر ولم تتدخل؟

□ الفقرة رقم 10 من المادة 18 من قانون البناء تنص على الآتي: "عندما يكون بناء او جدران او خلافه يندر بالانهيار ويشكل بقاءه خطرا ما ولا يبادر المالك الى القيام بواجباته، إما لأنه لا يستطيع اجراء اعمال التقوية اللازمة أو لأنه يمتنع عن ذلك، يقتضي هدمه خلال مهلة لا تقل عن 15 يوما ولا تزيد عن الشهرين، ويمكن للبلدية المعنية

الشعبية والعشوائيات، حيث تنتشر المباني القديمة التي تكثر فيها المخالفات وتفتقر الى الصيانة والترميم بسبب تدني بدلات اليجار، وبالتالي فان هذه المدن لا سيما طرابلس، بيروت وصيدا وضواحيها تحتضن النسب الاعلى من الابنية المتصدعة والخطرة.

■ من يملك الصلاحية الفنية لتصنيف مبنى بأنه آيل للسقوط؟

□ البند رقم 7 من المادة 18 من قانون البناء رقم 2004/646 والمعنونة "منظر الابنية ومئاتها"، التي تحدد بشكل مفصل الاجراءات والمسؤوليات حيث تنص على انه يتوجب على مالكي الابنية السهر على صيانة املاكهم المبنية وتأمين الاتزان والمتانة اللازمين لها محافظة على سلامة الشاغلين والجوار، وعليهم كلما دعت الحاجة او بناء على طلب البلدية ان يكلفوا مهندسا او أكثر للكشف على البناء والتحقق بالوسائل الفنية الملائمة وتقديم تقرير مفصل عن حالة البناء. إذا ظهر للمهندس ان البناء بدت فيه اشارات وهن، عليه أن يبين سببه ونتائجه المحتملة ويقترح الاشغال الواجب القيام بها مع بيان درجة العجلة، وإذا تبين ان البناء معرض للسقوط، على المالك ان يقوم تحت اشراف مهندس بتكليف يسجله في احدى نقابتي المهندسين بأعمال التشييد والتدعيم المؤقتة اللازمة، وان يعلم بما قام به البلدية او المحافظ او القائمقام خارج النطاق البلدي. ومن ثم القيام بعمال التقوية النهائية بعد الاستحصال على الترخيص، حيث ينظم المهندس تقريراً عن الاعمال يشير فيه الى حالة البناء الجديدة. وعندما يظهر خطر انهيار في البناء، فان المالك ملزم بأن يجري التدعيم اللازم من دون ابطاء على نفقته ومسؤوليته، ويعلم البلدية او المحافظ او القائمقام ان المهندس الانشائي يملك الصلاحية والمسؤولية لتصنيف الابنية التي تشكل خطرا على السلامة العامة، بالتنسيق مع البلديات والاجهزة المختصة.

■ ما هو دور البلدية ونقابة المهندسين في الكشف والمتابعة ورقابة جودة مواد البناء في اثناء التشييد؟ وهل يقومان بدورهما؟

□ لا دور للبلديات او لنقابة المهندسين في الكشف والمتابعة ورقابة جودة مواد البناء، بل ان المسؤولية