

---

السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة الأشغال العامة والإسكان



الآلية المقترحة للتعامل مع الوحدات السكنية المهدامة  
كلياً والمتضررة جزئياً

3 مارس 2009

[www.mpwh.ps](http://www.mpwh.ps)

## 1. خطة الطوارئ بوزارة الأشغال العامة والإسكان

بادرت وزارة الأشغال العامة والإسكان ومنذ اليوم الأول لانتهاؤ الحرب إلى تشكيل خلية طوارئ وإعداد خطة طوارئ للتعامل مع الكارثة التي لحقت بغزة و التحضير لمرحلة إعادة الإعمار. تم تحديد محاور العمل الأساسية للوزارة خلال فترة الطوارئ والتي بدأت من 18-1-2009 وهو يوم انسحاب العدو من غزة، وقد كانت محاور العمل على النحو التالي:

1. حصر الخسائر والأضرار التي لحقت بالمنشآت العامة والخاصة وشبكات الطرق الرئيسية.
2. تقييم المباني التي تشكل خطر على حياة السكان والبت في حالتها الإنشائية.
3. تدعيم المباني التي تحتاج إلى تدعيم إنشائي وإكمال هدم المباني التي تم البت بعدم إمكانية إصلاحها.
4. مساعدة المؤسسات المختلفة من خلال تزويدها بالدعم الفني خاصة بالآليات والمعدات.
5. إعداد الخطط والتقارير والتواصل مع كافة الجهات ذات العلاقة.
6. إعادة بناء دوائر الوزارة وتنظيم العمل فيها بعد استهداف مقر الوزارة بالتوازي مع الجهود السابقة

### 1.1 حصر الخسائر والأضرار التي لحقت بالمنشآت العامة والخاصة

يمكن تصنيف الوحدات السكنية المتضررة حسب درجة الضرر إلى ما يلي:

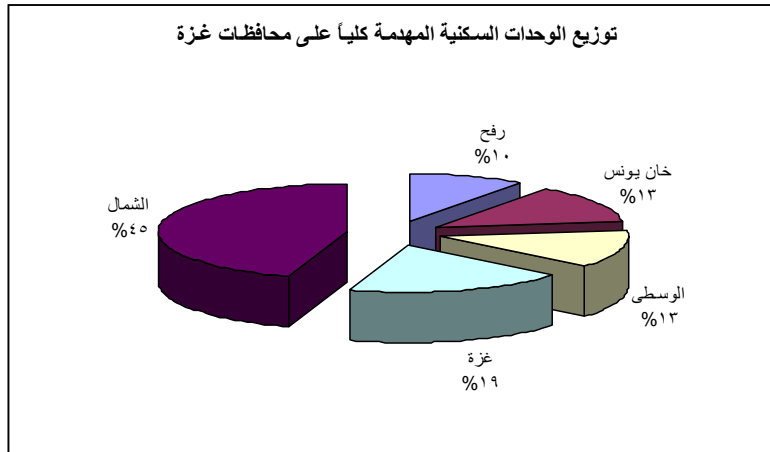
- الوحدات السكنية المهدامة كلياً
- الوحدات السكنية المتضررة جزئياً
- المنشآت المتضررة ضرراً بالغاً جداً (غير قابل للسكن أو الاستخدام نهائياً بصورته الحالية).
- المنشآت المتضررة ضرراً بالغاً (كسابقه لكن تكلفة التأهيل أقل).
- المنشآت المتضررة ضرراً متوسطاً
- المنشآت المتضررة ضرراً بسيطاً
- المنشآت المتضررة ضرراً طفيفاً.

جدول رقم (1): حصر الأضرار في الوحدات السكنية الخاصة

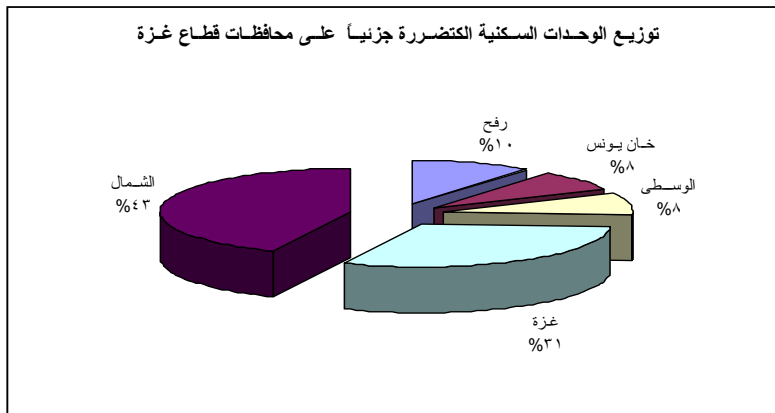
المحافظة	الهدم الكلي	الأضرار الجزئية
رفح	400	4,500
خان يونس	500	3,000
الوسطى	500	3,000
غزة	600	9,000
الشمال	1,550	16,500
أضرار خلال اعتداءات واجتياحات سابقة	1,450	14,000
المجموع	5,000	50,000

جدول رقم (2): ملخص للخسائر المباشرة التي لحقت بالوحدات السكنية الخاصة

#	الوصف	النسبة المئوية (%)	العدد	متوسط قيمة الخسائر للوحدة (ألف \$)	المبلغ المطلوب للتأهيل (مليون دولار)
1.	هدم كلي	100	5000	75	375
2.	الأضرار الجزئية	100	50,000		305
2.1	ضرر بالغ جدا	10	5,000	20	100
2.2	ضرر بالغ	20	10,000	10	100
2.3	ضرر متوسط	30	15,000	5	75
2.4	ضرر بسيط	20	10,000	2	20
2.5	ضرر طفيف	20	10,000	1	10
	<b>المجموع</b>				<b>680</b>



شكل رقم (1): توزيع الوحدات السكنية المهدامة كلياً في محافظات قطاع غزة



شكل رقم (2): توزيع الوحدات السكنية المتضررة جزئياً في محافظات قطاع غزة

## 1.2. تقييم المباني الخطرة وتدعيم بعضها وإكمال هدم البعض الآخر حسب التقييم الإنشائي

خلفت الحرب الأخيرة عدداً كبيراً من المباني التي تشكل خطراً على حياة السكان، ومن هنا بدأ العمل للتعامل مع هذا الموضوع بسرعة واهتمام لأنه يمس حياة السكان. تم تشكيل لجان للتقييم الإنشائي للمباني بالتعاون بين الوزارة والجامعة الإسلامية ونقابة المهندسين، وبناءً على التقرير الإنشائي يتم التعامل مع المبنى إما بالتدعيم أو الهدم.

قامت الوزارة بطلب موازنة طارئة لأعمال التدعيم وإكمال الهدم وبالفعل تم تخصيص مبلغ 170 ألف دولار من قبل مجلس الوزراء كموازنة طوارئ.

جدول رقم (3): الوحدات السكنية التي تم تدعيمها إنشائياً

المنطقة	عدد المنازل التي تم حصرها	عدد الأعمدة التي تحتاج لترميم	عدد الأعمدة التي تم صبها أو جاري العمل فيها	عدد الأعمدة المتبقية
تل الإسلام + الرمال	30	45	20	25
دردونة + حي السلام	30	50	16	34
عزبة عبد ربه + البطش	35	50	24	26
السلاطين + حي الإسراء	45	86	50	36
دوار الشيخ زايد	5	14	8	6
العطاطرة	25	40	2	38
<b>الإجمالي</b>	<b>170</b>	<b>285</b>	<b>120</b>	<b>165</b>
نسبة الإنجاز حوالي 42%				

جدول رقم (4): الوحدات السكنية التي تم إكمال هدمها

المحافظة	العدد
الشمال	30
غزة	18
الوسطى	6
خان يونس	7
<b>المجموع</b>	<b>61</b>

## 1.3. معوقات العمل في خطة الطوارئ

- العدد الكبير جداً من المتضررين
- النقص الشديد في مواد البناء حتى أنها تكاد تنفذ.
- قلة الآليات والمعدات الموجودة في الوزارة.

## 2. آليات إعمار الوحدات السكنية الخاصة

### 2.1. آليات إعادة إعمار الوحدات السكنية الخاصة المهدامة كلياً

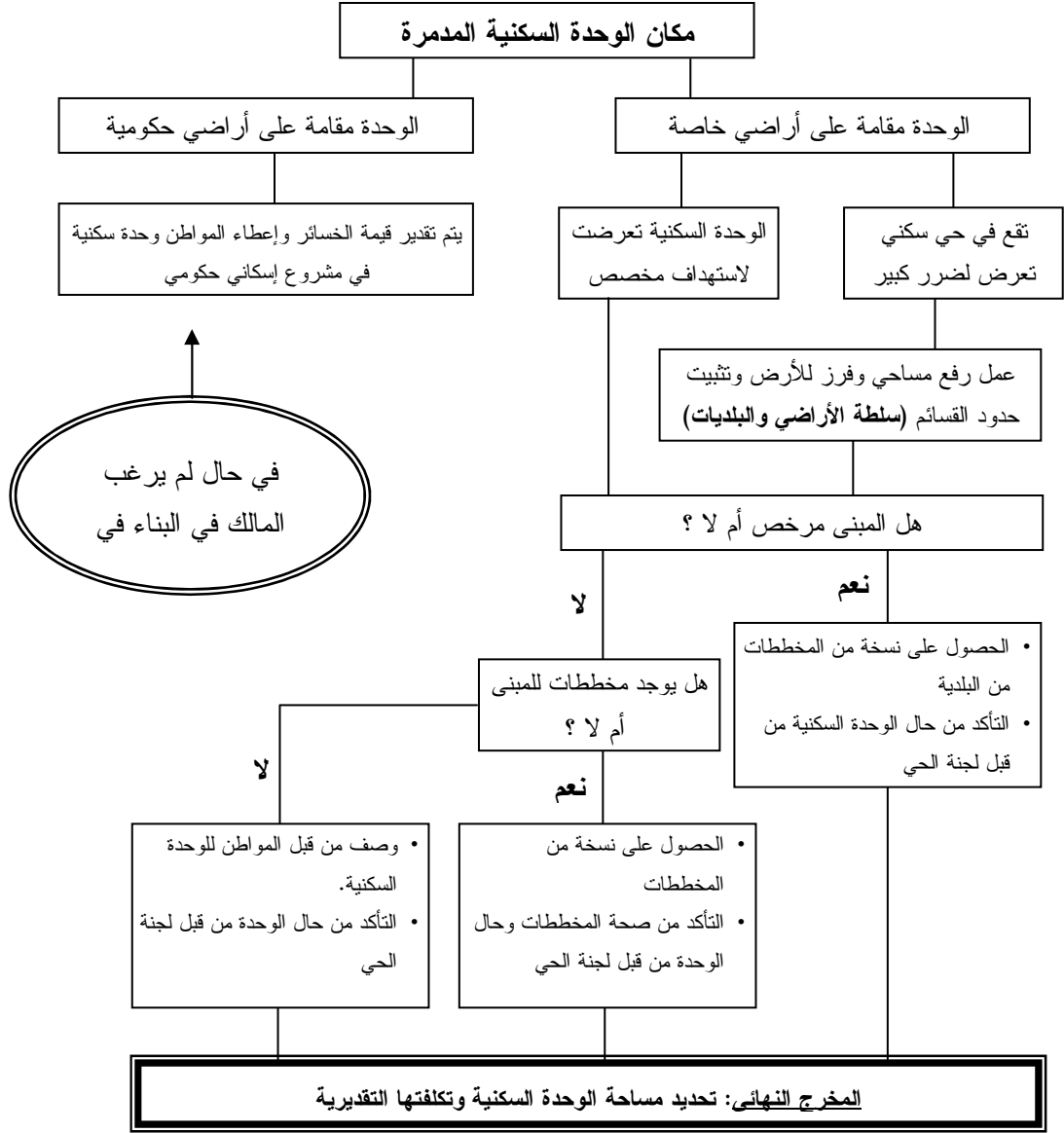
**المرحلة الأولى: مرحلة تدقيق الخسائر والتحقق منها:**

حيث أن السياسة العامة للحكومة تقضي بأن تتناسب قيمة التعويض مع قيمة الضرر الذي لحق بالوحدة السكنية المملوكة للمواطن فإن عملية تقدير القيمة الفعلية للخسائر التي تعرض لها المواطن تعتبر الأساس الذي يستند إليه في المراحل التالية من إعادة الإعمار. من الأمور التي يجب مراعاتها في هذا السياق أن الوحدات السكنية المهدامة تختلف من حيث المساحة ودرجة التشطيب وغير ذلك، كذلك فإن المبنى القائم على الطبيعة والذي تعرض للهدم يمكن أن يختلف عن المخططات الهندسية الموجودة لدى المواطن أو في البلدية، هذا بالإضافة إلى أن بعض المباني لا يوجد لها مخططات في الأصل.

في هذه المرحلة يتم تدقيق مستندات ملكية المواطن للأرض، وتقدير التكلفة التقديرية للوحدة السكنية المهدامة. بانتهاء هذه المرحلة تكون لدينا معلومة أقرب ما تكون للدقة والواقع عن:

- ✓ مساحة الوحدة السكنية التي كان يمتلكها المواطن
- ✓ وصف للوحدة السكنية من حيث الحالة ودرجة التشطيب.
- ✓ القيمة التقديرية للضرر الذي لحق بالمواطن.

شكل رقم (3) يوضح الآلية المقترحة لتدقيق الخسائر والتحقق منها في حالة الوحدات السكنية الخاصة المهدامة كلياً



شكل رقم (3): الآلية المقترحة لتدقيق الخسائر والتحقق منها في حالة الوحدات السكنية الخاصة المهدامة كلياً

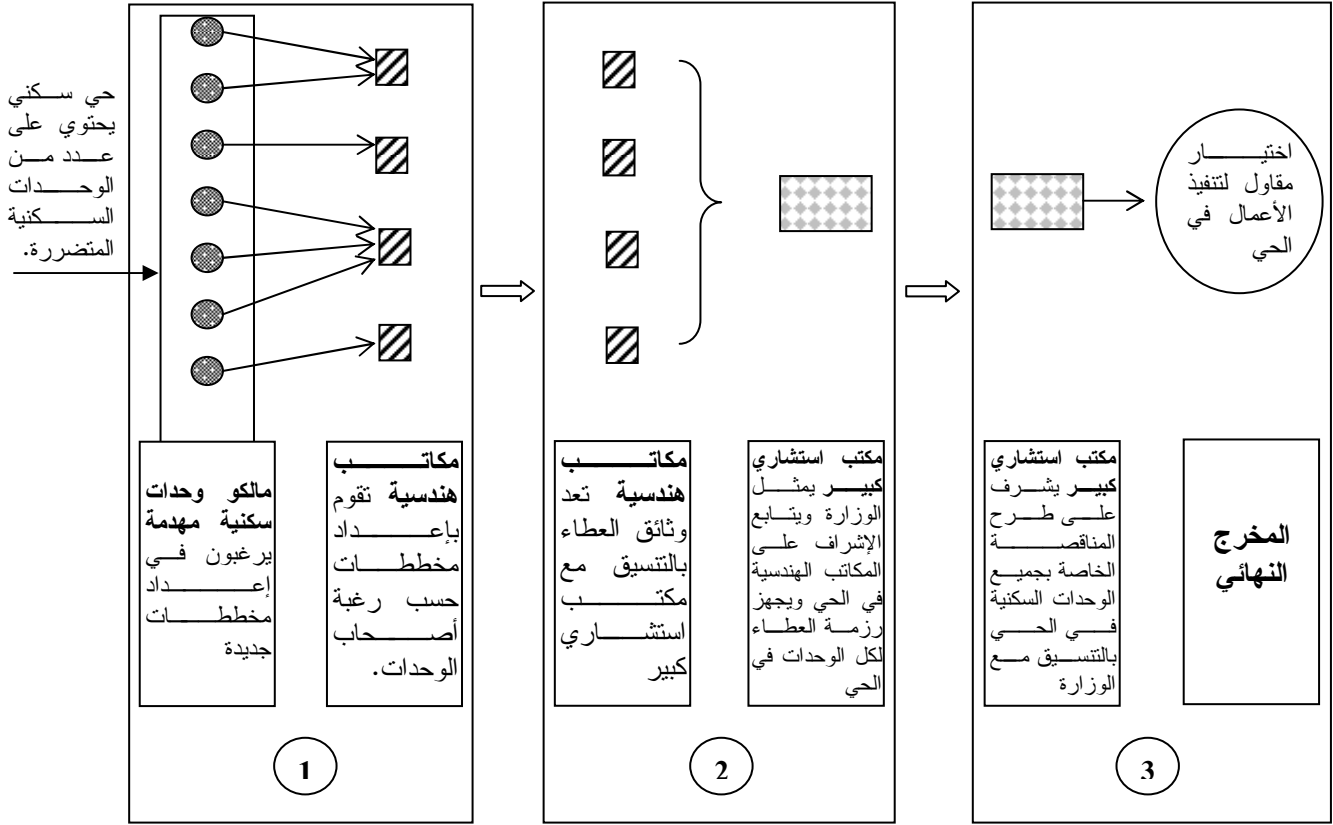
**مربع رقم 1: مقترح لتقدير تكلفة الوحدات السكنية المهدامة**

- ✓ يتم تحديد درجات تشطيب مختلفة بحيث أن كل درجة تتضمن مواصفات معينة للمواد مع مراعاة حالة المبنى وعمره.
- ✓ يتم تحديد سعر للمتر المربع مشطب لكل درجة من درجات التشطيب المختلفة.
- ✓ يتم تقدير الأسعار بناءً على السعر قبل الحصار مع إضافة زيادة طبيعية في أسعار مواد البناء بالاسترشاد بالحالة في الضفة الغربية والدول المجاورة.
- ✓ يتم تقسيم تكلفة المتر المربع حسب البنود الإجمالية فمثلاً الخرسانة 35%، البلوك 10%، القصارة الداخلية 5%، القصارة الخارجية 4%، البلاط 6% وهكذا.
- ✓ يتم حساب قيمة المتر المربع الحقيقي بمعرفة حالة الوحدة ودرجة التشطيب.
- ✓ يتم تقدير القيمة الكلية للوحدة بحاصل ضرب قيمة المتر المربع في المساحة.
- ✓ القيمة التي تم تقديرها ستكون الأساس الذي سيستند عليه في المراحل التالية مع مراعاة أن يكون هناك حد أدنى للتشطيب في مرحلة تحضير الوثائق والتنفيذ.
- ✓ المبنى غير المشطب (العظم) يعامل معاملة الأضرار الجزئية.

## المرحلة الثانية: مرحلة تحضير وثائق العطاء وإعادة تخطيط الأحياء السكنية:

بسبب التباين والاختلاف بين الوحدات السكنية في كثير من العناصر، وحيث أن الهدف من عملية إعادة الإعمار هو توفير وحدة سكنية للمواطن بدلاً من وحدته السكنية التي هدمت فإن المخرج النهائي من هذه المرحلة هو وثائق عطاء كاملة لكل وحدة سكنية. هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن كثير من الأحياء التي تعرضت للاجتياح هي أحياء تنتشر فيها العشوائيات ولم تكن مخططة وفقاً للمعايير التخطيطية السليمة، وحيث أن إحدى سياسات الحكومة في عملية إعادة الإعمار هي تصحيح وتعديل أي مخالفات تخطيطية وتنظيمية فإن إعادة تخطيط الأحياء تعتبر من أهم مخرجات هذه المرحلة.

هناك العديد من البدائل التي يمكن من خلالها تنفيذ هذه المرحلة، تم مناقشة جوانب الضعف والقوة في هذه البدائل خلال العديد من ورش العمل واللقاءات التي عقدت مع العديد من الجهات ذات العلاقة للوصول إلى البديل الأمثل. شكل رقم (4) يوضح النموذج المقترح لتحضير وثائق العطاء.



شكل رقم (4): النموذج المقترح لمرحلة تحضير وثائق العطاء للوحدات السكنية الخاصة المهذمة كلياً

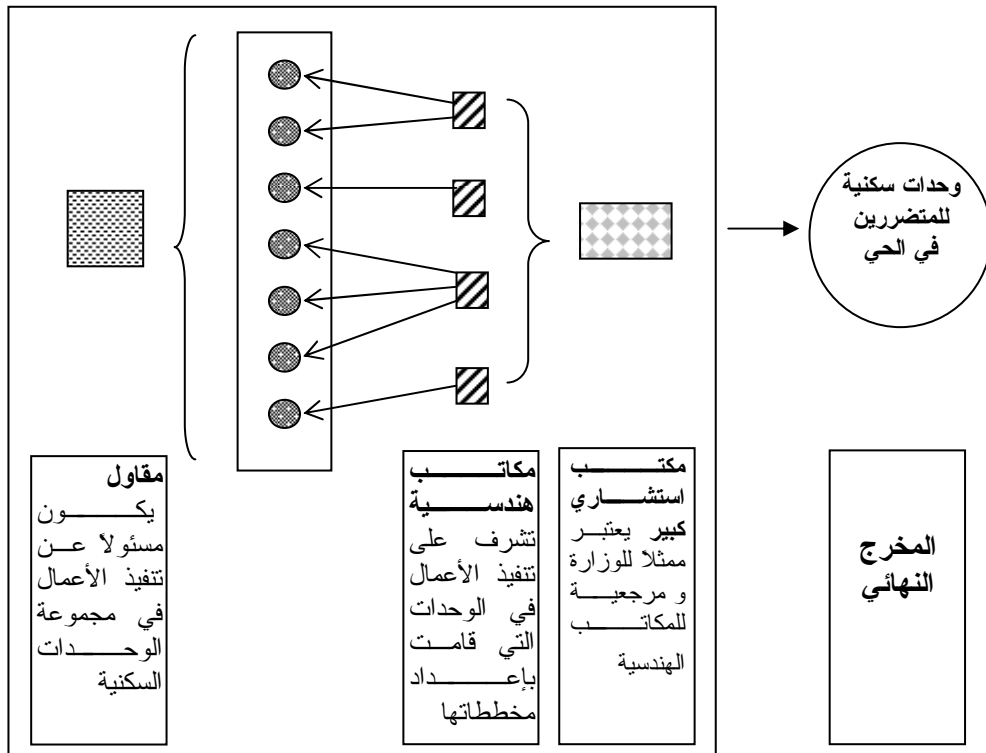
## مربع رقم 2: مقترح لمرحلة تحضير وثائق العطاء

- ✓ في حال كانت قيمة الحسائر اقل من 25 ألف دولار يتم اعتماد نماذج محددة معدة تحت إشراف وزارة الأشغال العامة والإسكان تناسب أبعاد الأرض بالتوافق مع المالك.
- ✓ في حال زادت القيمة عن 25 ألف دولار يترك للمالك اختيار المكتب الهندسي الذي يريد ليقوم بتصميم المخططات وإعداد وثائق العطاء وذلك في حال رغب المالك بتغيير التصميم القديم، ويكون المحددان للتصميم هما مساحة البناء وتكلفة الوحدة.
- ✓ يتحمل المالك تكلفة إعداد المخططات الجديدة.

- ✓ في حال رغب المالك في زيادة مساحة الوحدة السكنية عن المساحة المحددة، أو القيام بأعمال إضافية فإنه يتعهد بتحمل أي تكاليف تترتب على ذلك.
- ✓ يجب اعتماد حد أدنى من التشطيب في كل الحالات حتى لو أدى الأمر إلى زيادة التكلفة فلا يعقل أن يتم بناء وحدة سكنية دون قصارة خارجية أو بلاط حتى لو كانت الوحدة السكنية الأصلية بدون ذلك.
- ✓ تقسم الأحياء إلى مجموعات من الوحدات السكنية وتوكل مسؤولية كل مجموعة لمكتب استشاري حسب الكوتة كممثل عن الوزارة.
- ✓ يتم التنسيق مع نقابة المهندسين لتنظيم عملية تصنيف المكاتب الاستشارية والهندسية.
- ✓ تقوم الوزارة وبالتنسيق مع المكاتب الاستشارية بوضع عدد من المحددات التي يتوجب على المكاتب الهندسية الالتزام بها في عملية التصميم منها تحديد أنماط عامة وواجهات لكل مجموعة من المباني وتوحيد الفتحات وغير ذلك.
- ✓ المكتب الاستشاري يتابع مع المكاتب الهندسية التي اختارها المالكون لتحقيق شروط ومحددات الوزارة مثل السقف المالي لكل وحدة وتحقق المساحات الأصلية والحد الأدنى من التشطيب والمواصفات وغير ذلك. ويكون دور الوزارة التدقيق والإشراف العلوي.
- ✓ يتم إعداد وثائق عطاء من قبل المكتب الهندسي بإشراف المكتب الاستشاري.
- ✓ يقوم المكتب الاستشاري بتجميع وثائق جميع الوحدات السكنية في الجزء من الحي الذي أوكلت مسؤوليته له (مجموعة من الوحدات) ويقوم بطرحها كمنافسة للمقاولين بالتنسيق مع إدارة وحدة المشاريع في الوزارة.
- ✓ يقوم المكتب الاستشاري أيضا بالتنسيق مع البلديات لإتمام إعداد أو مراجعة المخططات التفصيلية للأحياء المتضررة.

### المرحلة الثالثة: مرحلة التنفيذ

قد تتم عملية البناء وتنفيذ المشاريع للحصول على الوحدة السكنية المطلوبة من خلال العديد من الطرق والبدائل والتي أيضا تم مناقشتها باستفاضة خلال ورش العمل. شكل رقم (5) يوضح النموذج المقترح لمرحلة التنفيذ.



شكل رقم (5) : النموذج المقترح لمرحلة التنفيذ

مقترح مرحلة التنفيذ

- ✓ بعد أن تتم الترسية على مقاول واحد لتنفيذ مجموعة من المباني تبدأ الأعمال بالتوازي في جميع الوحدات السكنية.
- ✓ يشرف كل مكتب هندسي على الوحدة السكنية التي صممها.
- ✓ المكتب الاستشاري المسئول عن مجموعة الوحدات السكنية هو مرجعية كل المكاتب الهندسية.
- ✓ دور الوزارة في هذه المرحلة هو الإشراف العلوي والتدقيق عبر وحدة إدارة المشاريع.
- ✓ يتم ترتيب العلاقة بين الأطراف المختلفة وتحديد شروط وصلاحيات كل طرف وذلك بالتنسيق مع نقابة المهندسين واتحاد المقاولين.
- ✓ يتم وضع شروط معينة فيما يختص بطواقم الإشراف من قبل المكاتب الهندسية وممثلي شركات المقاولات وذلك لتشجيع تشغيل المهندسين الجدد.
- ✓ يقترح أن يتم تعويض الأثاث كمبرغ يمثل نسبة من 30% - 40% من تكلفة البناء تدفع نقداً للمتضرر.
- ✓ يتم التنسيق مع إدارة صندوق دعم قطاع الإسكان لتحديد آليات الصرف والتدقيق المالي على الأعمال.

مميزات النموذجين المقترحين لمرحلتى إعداد وثائق العطاء والتنفيذ:

- ✓ إعطاء هامش للمالك ليقيم بتحديد احتياجاته والمواصفات التي يرغب بها لوحدته السكنية.
- ✓ توزيع الأعمال بين أكبر عدد ممكن من المكاتب الهندسية وشركات المقاولات.
- ✓ تحقيق التكامل في العمل والانسجام حيث أن مسؤولية كل مجموعة من الوحدات تقع على عاتق مكتب استشاري واحد ومقاول واحد.
- ✓ وجود أكثر من مستوى للتدقيق والرقابة.
- ✓ عدم حاجة الوزارة لتشغيل عدد كبير من الموظفين لمتابعة الحجم الهائل من الأعمال.
- ✓ إنجاز الأعمال في أسرع وقت ممكن.

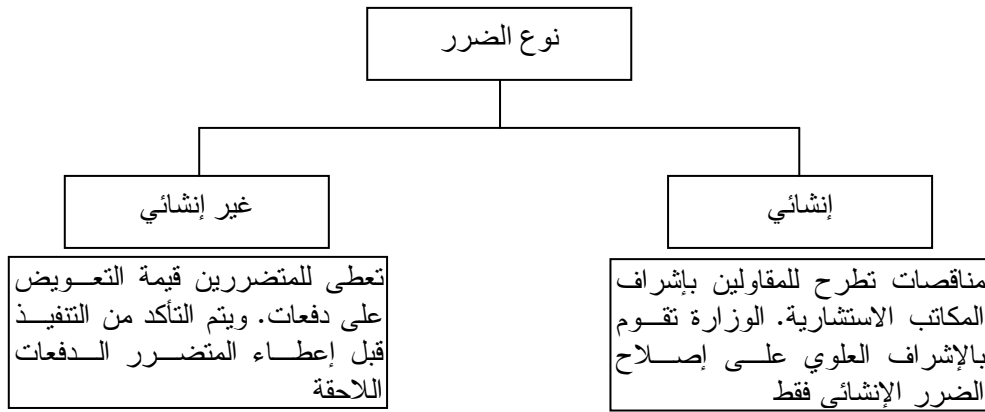
ملاحظات:

1. لتحديد عدد الشقق في كل حي فإنه يلزم عمل مسح ميداني شامل لكافة المتضررين وسؤالهم عبر نموذج تم إعداده.
2. الفئات التي لا يمكن البناء في نفس مكان الوحدة السكنية يتم منحهم شقق في مجمعات سكنية وهم :-
  - من كانت وحداتهم السكنية المهدامة مقامة على أراضي حكومية.
  - المواطنون الذين تقرر الطواقم الفنية في الوزارة بعدم إمكانية بناء وحداتهم السكنية في نفس المكان السابق.
3. يتم إلزام المكاتب الاستشارية بتوظيف أكبر عدد ممكن من المهندسين ومراقبي الأبنية وهذا يساهم في خطة خلق فرص العمل.
4. تكاليف إعداد المخططات تخصم من قيمة التعويض ويتم الاتفاق على سعر مخفض بالتنسيق مع نقابة المهندسين. ويتم توزيع المناطق والوحدات على المكاتب حسب الكوتة التي تحددها نقابة المهندسين.
5. المكتب الاستشاري المسئول عن كل حي يمثل الوزارة وينوب عنها ويكون دور الوزارة في هذه الآلية هو الإشراف العلوي عبر مكاتب وحدة إدارة المشاريع في المحافظات.
6. تقوم وحدة إدارة المشاريع في الوزارة بالمراقبة والتدقيق لمنع أي تلاعب من كافة الجهات.

## 2.2. آلية إعادة إعمار الوحدات السكنية الخاصة المتضررة جزئياً

بناءً على تجربة الوزارة في هذا الملف يقترح:-

- في حال وجود ضرر في العناصر الإنشائية يتم التعامل معه كما هو الحال في الوحدات المهتمة كلياً، بحيث تدرج هذه الوحدات ضمن حزمة المناقصات في كل حي. يقوم المكتب الاستشاري المسئول عن كل حي بالإشراف على التنفيذ عبر المقاولين.
- في حالة الأضرار الأخرى -غير الإنشائية- يتم إعطاء المتضرر دفعة مقدمة بقيمة 20% من قيمة الضرر، بينما يعطى الباقي على دفعات - 4 دفعات بحد أقصى - وذلك بعد التأكد من قيام المتضرر بالإصلاح فعلاً. وتقوم طواقم المكاتب الاستشارية التي تمثل الوزارة بالتأكد من تنفيذ الأعمال قبل صرف باقي الدفعات.
- للمبالغ التي تقل عن 2000 دولار يقترح إعطاء المبلغ للمتضرر بالكامل، وهذا سيقبل من عدد المتضررين. (العدد المتوقع لهذه الفئة حوالي 20 ألف متضرر وهو يمثل حوالي 40% من إجمالي عدد المتضررين)



- التنفيذ مرتبط بتوفر مواد البناء، ومن الجدير ذكره ان الوزارة أوفدت مندوبين الى مصر لتنسيق ادخال المواد اللازمة لاصلاح المنازل.
- حيث أن المبلغ الاجمالي لتكاليف الاصلاح يقارب 305 مليون دولار، نقترح أن يكون الصرف على مراحل بحيث يبدأ الصرف من المباني ذات المبالغ القليلة ثم الشريحة التي تليها حسب الجدول التالي (جدول رقم 5). وتم اختيار هذه الآلية بهدف اصلاح اكبر عدد ممكن من المنازل في المراحل الأولى، كذلك فان المواد اللازمة للاصلاحات في هذه المراحل هي مواد غير انسانية ويمكن لاصحاب المنازل الحصول عليها بطرقهم الخاصة بشئ من السهولة.

المرحلة	نوع الضرر	مرحلة جزئية	الضرر		العدد المتوقع	متوسط الخسائر (\$)	إجمالي القيم (مليون \$)	نسبة الدفع	المبلغ المطلوب
			إنشائي	غير إنشائي					
الأولى	طفيف	1		√	10,000	1000	10	%100	10
	بسيط	2		√	10,000	2,000	20	%100	20
الثانية	متوسط	1	√	√	15,000	5,000	75	%40	30
		2		√				%30	22.5
		3		√				%30	22.5
الثالثة	بالغ	1		√	10,000	10,000	100	%30	30
		2		√				25%	25
		3		√				25%	25
		4		√				20%	20
الرابعة	بالغ جداً	1		√	5,000	20,000	100	%40	40
		2		√				%20	20
		3		√				%20	20
		4		√				%20	20

#### ملاحظات:

- ❖ في المراحل الأولى والثانية يمكن البدء فوراً حسب توفر السيولة المالية ومعظم الضرر غير إنشائي.
- ❖ في المراحل الثالثة والرابعة يتم انجاز الإصلاحات الإنشائية بالتزامن مع إعادة البناء (لضرورة توفر كميات كبيرة من المواد الإنشائية).

### 3. متطلبات إنجاز عملية إعادة الإعمار

1. البدء بمشروع إزالة الأنقاض
2. فتح كامل للمعابر الحدودية وتدفق طبيعي لمواد ومعدات البناء.
3. التنسيق الكامل بين كافة الجهات ونشر البيانات للجميع. ( مرفق ملحق يوضح الية مقترحة لصرف الإغاثة العاجلة وتدقيق كشوفات الأضرار)
4. الاتفاق بين كافة الجهات على سياسات واليات موحدة للتعويضات وإصلاح الأضرار.
5. المساندة الإعلامية للخطة والعمل على التواصل مع الجميع خاصة الفئات المستهدفة.
6. الشفافية الكاملة والمهنية في التنفيذ.