

نحو نظام بناء متوازن - مقارنة بين دمشق ودبي

د.م أحمد عامر جبري*

الملخص

تعددت الأطر القانونية والشروط الهندسية لأنظمة البناء في الدول العربية، وتطورت اعتماداً على أهمية النهضة العمرانية، آخذة بالحسبان أولويات المدن في استراتيجياتها الذي يعتمد على التوازن بين خصائصها والتطور العمراني في العالم . يقارن البحث بين معطيات مدينة دبي التي أصبحت حالة تنمو في منطقة الخليج العربي كمركز للاستثمار العقاري وجذب رؤوس الأموال، وبين مدينة دمشق التي تبحث عن دور لها من خلال هذا السياق، ومدى إمكانية تطور نظام بنائها بما يتوافق وأحلامها ويتوازن ومعطياتها التراثية.

الكلمات المفتاحية: الأطر القانونية للبناء - أنظمة البناء في الدول العربية

*أستاذ مساعد - قسم التصميم المعماري-كلية الهندسة المعمارية -جامعة دمشق

مقدمة:

تسعى إدارات المدن لتحديد و وضع أولويات للعمل بها من خلال الإطار القانوني الناظم لطبيعة العلاقة بين احتياجات المدينة وهويتها ومعطياتها الخاصة الذي يتمثل في جزء منه بنظام البناء والتراخيص المتعلقة بالمنشآت في المناطق المختلفة للمدينة، ووفقاً لمتطلبات المستجديات ومتطلبات المدينة الفعلية التي تحدد طبيعة نموها العمراني ضمن إطار الرؤية الإستراتيجية للدولة للصورة المستقبلية للمدينة، بما يضمن راحة المواطن ويحقق شروط السلامة العامة والبيئة ويلغي حالة الفوضى التي قد تنشأ عن سوء تنفيذه .

شهدت مدينة دبي تطوراً عمرانياً ملحوظاً في الربع الأخير من العقد المنصرم، أفرز إلى الواقع صورة خاصة وجديدة للمدينة العربية الحديثة.

هيئت إدارة الإمارة لذلك من خلال بيئة خصبة للتنمية تتوافق مع استراتيجياتها وطموحاتها معتمدة على الاستثمار العقاري كلبنة اقتصادية، الأمر الذي تطلب منها أيضاً إيجاد مناخ قانوني يرفع الدور الاقتصادي للتنمية من خلال مواءمة الأنظمة وتشريع القوانين الجديدة.

الإشكالية البحثية:

بدا المشهد الجديد لمدينة دبي نموذجاً ناجحاً لرسم معالم صورة المدينة العربية الحديثة، فسعت كثير من إدارات المدن العربية للاقتداء به بغية تطوير مدنها وتحسين بنيتها العمرانية، فعمدت من خلال منظورها الخاص إلى استقطاب رؤوس الأموال للاستثمار في مجال التطوير العقاري.

تكمن إشكالية البحث في أن حالة مدينة دبي قد تكون أو لا تكون الحل المثالي القابل للتطبيق على المدن العربية كلها بشكل عام، لما تتمتع كل واحدة منها بخصائصها الخاصة، الأمر الذي يحتاج إلى مناقشة ودراسة من عدة جوانب.

هدف البحث:

يسعى البحث للتطرق بشكل أساسي إلى منظومة القوانين المتعلقة بأنظمة البناء وشروطه بوصفه أولوية من الأولويات التي تهتم المخططين والمعماريين كلبنة أساسية تسمح لهم بالعمل ضمن الإطار القانوني لتطوير العمران في المدن.

هدفت هذه الورقة البحثية من ناحية إلى إجراء مقارنة قانونية بين أنظمة البناء في مجموعة من الدول والمدن العربية على الرغم من وجود معطيات خاصة بكل منها، بغية الوصول إلى نتائج تبين ملاءمتها أو عدم ملاءمتها للاقتداء بمثال مدينة دبي، ومن ناحية ثانية تعرف المعطيات الخاصة بدبي كمدينة التي سمحت لها بهذا التوجه، وإمكانية مقارنة ذلك بمعطيات مدينة دمشق، لخلق توازن بين الخصوصية والعالمية لطموحات مدينة دمشق من خلال نظام بنائها.

أولاً- معانٍ ومفاهيم:

أ- مفهوم القانون ومعناه:

يقول جورج سعد الأستاذ في كلية الحقوق في الجامعة اللبنانية في مقدمته لترجمة كتاب فلسفة القانون الفرنسي ميشيل تروبير: (رغم وعينا لهذا الحضور المهيمن للقانون ولكوننا قادرين على تطبيق أو إنتاج القواعد القانونية فإننا غالباً عاجزون عن تحديده) ومن ثم يتساءل عن الغاية من تحديد القانون فيرى أن (البحث عن القانون يرتبط بعملية تفكر في موضوع طبيعة القانون أو جوهره، وهذا البحث ضروري جداً بالنسبة إلى عمل القانونيين... فالعاملون في القانون les juristes لا يسعهم الإفلات من تحديد القانون، وهذا الأمر يعود قبل كل شيء آخر إلى استحالة تطبيق قاعدة قبل التأكد من أنها فعلاً قاعدة قانونية... فالقانون ذاته هو الذي يحدد معايير ما هو قانوني و ما هو خرق للقانون، ويكفي إذاً بما يخص غالبية حاجاتنا العملية أن نعرف ما المعايير المتضمنة في القواعد). (1)

أما عناصر النظام فهي: الأهداف والوظائف والمكونات. (3)

ت- مفهوم التوازن:

التوازن تطبيق لمفهوم الحالة التعادلية حيث تتكافأ فيها القوى المتضادة لتكون بينها علاقة سببية، فإذا ما تغيرت إحدى القوى زيادة أو نقصاناً تأثر غيرها تلقائياً، ويتيح هذا الوضع للمكونات الإجمالية أن تتناسب فيما بينها لتحقق التصحيح الملائم عند تفاعل القوى الجزئية أو الكلية أو كليهما معاً.

يعدُّ بعض المفكرين التوازن حالة إيجابية لعملية التفكير التي تؤدي إلى نتائج صحيحة، فهو عندهم مرادف - تقريباً - لاستعمال المنطق في التفكير، وذلك عن طريق البحث عن مقدمات صحيحة للوصول إلى نتائج صحيحة، وبعضهم يريد بهذا المصطلح المعطيات العلمية التي تبنى عليها الأفكار الصحيحة، ومنهم من يريد به الفكر المتوسط بين طرفي النقيض أو بين الإفراط والتفريط فهو عند هؤلاء مرادف للوسطية، ومنهم من يعني بالتوازن: الحالة غير المختلة، ومنهم من يراه العمل بناء على معطيات صحيحة للوصول إلى مستخلصات ونتائج صحيحة، والاتزان لا يعني بالضرورة صواب الفكرة، بل صواب طريقة التفكير، فمن مفارقات الفكر أن سلوك طريق واحدة فيه لا يؤدي بالضرورة إلى نتيجة واحدة.

ثانياً - العلاقة بين القانون والنظام والشروط:

تتعامل القوانين والتشريعات مع حقائق بعيدة عن التحيز وتشارك السلطان التشريعية والتنفيذية بإنجازها وإقرارها وهي تأخذ المتطلبات الحقوقية في أول أولوياتها، والقانون أشبه بالحركات الموسيقية لا يمكن أن تؤلف قطعة موسيقية أو سنفونية دون الاعتماد عليها، وهي كالبحور الشعرية التي نظمت المعلقات وكتبت الدواوين اعتماداً عليها، والحقيقة وإن كانت لغة القانون بعيدة عن لغة

القانون علم فلسفي ينظر إلى الوقائع على أنها تحقيق لهدف معين يفسر ويبرر الفكرة من وجوده، والقانون يمثل الحق، ويقابله الواجب فهو علاقة بين ما يملكه الإنسان وما على الإنسان الالتزام به، وهيغل الفيلسوف الألماني يرى الحق (القانون بالنسبة إليه) على أنه ليس تحديداً للحرية بل هو التحقيق الفعلي للحرية في الوجود العيني التجريبي، وينتهي إلى أن الواجبات هي الحقوق والحقوق هي الواجبات، ويرى أن ثمة هوية بين الإرادة الخاصة والإرادة العامة، مثلان مصلحة الأفراد ومصلحة الدولة. (2)

القانون من حيث المبدأ لا يرتبط فقط بالتحديد وإنما بالمفاهيم الجوهرية، فمضمون القواعد يعبر عن الاعتقادات وميول أصحابها، ومن القانون وبمعزل عن مشيئة ذوي العلاقة تستمد الموجبات القانونية، وتحدد الغاية القانونية التي ترتبط أساساً بالشروط التي تحقق المنفعة العامة، ومن هنا ندرك أهمية القانون وأهمية تطويره بحسب متطلبات العصر واحتياجات المجتمع.

ب- مفهوم النظام ومعناه:

هو مركب من مجموعة من الأجزاء المترابطة والمتفاعلة التي يختص كل جزء منها بوظيفة معينة، مع وجود درجة من التعاون والتكامل بين تلك الأجزاء في أدائها لوظائفها. (3)

ويعرف بكلي النظام بأنه: كل مركب من العناصر أو المكونات المرتبطة بطريقة مباشرة - أو غير مباشرة - بشبكة من العلاقات السببية بحيث يرتبط كل مكون بعدد من المكونات الأخرى بطريقة ثابتة خلال مدة محدودة من الزمن. (3)

أما مفهومه اصطلاحاً: فهو عبارة عن مجموعة من القواعد والأحكام المتنافسة المترتبة والمتفاعلة فيما بينها، ومفهومه كلفة: هو التأليف والجمع والاتساق والترتيب.

الجغرافي والمبادئ الأخلاقية والنواحي الاقتصادية، وتتشارك معها المعطيات التاريخية التي أكسبت حياة المجتمع خاصيته وقوته من خلال تراثه المكتسب الذي لا يمكن إغفاله أو التحلل منه كلياً، يضاف إلى ذلك المتطلبات العقلية والذهنية التي تشكل فيما بينها القواعد التي يستخلصها العقل من المعطيات السابقة ويقوم بتهذيبها وصقلها، ومن ثم تحويلها ليتلاءم النظام معها. (4)

ب- نواظم نظام البناء ومحدداته:

1. المجتمع:

تتصف الحياة الاجتماعية الإنسانية بحيويتها التي تعطيها مفهوم الحركة الدائمة، فالمجتمع لا يمكن أن يكون بحالة سكون، كما أن القانون بحد ذاته علم إنساني اجتماعي معياري، لذلك فهو يتأثر بالعوامل والقيم الاجتماعية جميعها، وهو علم يبحث في الغايات والأهداف الأساسية وطبيعة القيم البشرية والاجتماعية؛ لذلك كان لابد لكل قاعدة قانونية من غاية وقيمة اجتماعية، ولكون هذه القواعد مرتبطة بالمجتمع الذي له خصائصه المميزة عن غيره من المجتمعات البشرية، فإن ذلك ينعكس على نظام البناء لينطبع بطابع المحلية الخاص.

يتحكم بالعلاقات الاجتماعية عاملاً المشابهة والتنوع، فعامل المشابهة يتحقق من الروابط الاجتماعية للأفراد في المجتمع وهذه الروابط هي روابط ثقافية ودينية وطموحات وتمنيات مشتركة، وعامل المشابهة عامل جمعي مشترك بين أفراد المجتمع، أما عامل التنوع فهو يمثل الاختلاف في المجتمع، ويظهر المفاهيم الشخصية التي تطفو على سطحه، وما يربط بين هذين العاملين هو التنظيم الذي يخلق التوازن بينهما الذي بدوره يلغي التعارض والتضارب بين فئات المجتمع والفوضى الناجمة عن ذلك، ويحقق التوازن والاستقرار للمجتمع. يهدف المشرع إلى تنظيم المجتمع والتوفيق بين المصالح العامة للمجتمع والمصالح الخاصة للأفراد، لذلك كان على

الرياضيات إلا أنهما تتلاقيان معاً في كونهما سلسلة متوازنة ومترابطة ومتسلسلة، لا يمكن القفز على حلقاتها أو تجاوزها، فالقوانين هي الأسس التي تنظم القرارات بناء عليها، والقرارات تصدر الأنظمة، والأنظمة تتضمن شروط تنفيذها ومتطلباتها، لذلك يأتي موقع القوانين في طليعة التشريعات بعد الدستور لتصبح ناظم النظام، وأساس الشروط، فالقانون هو اللبنة الأساسية التي يعتمد عليها النظام، والشروط تأتي من خلال النظام خاضعة للقانون، متوافقة مع أهدافه، ومفسرة لبسوده، ومحدودة بحدوده الزمنية والمكانية.

يتميز القانون عن النظام والشروط بكونه حالة إبداعية كونه تشريعياً أما النظام والشروط فيتصفان بالتطبيقية.

بناء على ما سبق نميز مستويات ثلاث للتعامل مع الأطر القانونية لعمليات البناء، لمستوى الأول ما يصدر بقوانين، والمستوى الثاني ما يصدر كنظام من خلال قرارات خاضعة لقوانين تحكمها، والمستوى الثالث شروط تصدر في ظل المستويين السابقين، إلا أنها جميعها تشترك بصفة مشروعية تطبيقها وضرورة التقيد بتنفيذها مهما اختلفت الصياغات، ومهما تفرعت الجهات الوصائية عليها ومهما تشعبت أساليب تطبيقها.

ثالثاً - نظام البناء:

أ- هدف نظام البناء ومعطياته:

يهدف نظام البناء من حيث المبدأ إلى تنظيم عملية إشادة المباني بمختلف وظائفها، ووضع شروط ناظمة لها ضمن الحدود الإدارية للمدن والبلديات، وفق نسق قانوني عادل وثابت ومتمثل، معتمداً على العنصر الموضوعي الاجتماعي، وعنصر الصياغة للطابع الفني الهندسي، وبما يحقق التطور والإبداع، فضلاً عما تمليه النظرة الثاقبة لمستقبل المدينة، وما قد يطرأ عليها من تغييرات محتملة. يتأثر تشريع نظام البناء بالمعطيات الطبيعية الواقعية التي تحددها ظروف الواقع المحيط بأفراد المجتمع كالوسط

وعلى اللائحة التنفيذية لقانون الإدارة المحلية الصادرة بالمرسوم 2297 لسنة 1971، وعلى المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 وعلى القانون رقم 45 تاريخ 1986/12/31، وهي مرجعيات تسمح بتعديل أو إصدار نظام بناء، أما مرجعيات بنود نظام البناء القانونية فلم يذكرها نظام البناء في دمشق مما قلص من المساحة التي سمحت بها القوانين لرجل الإدارة بالاجتهاد عند تفهمه الأسس القانونية لنظام البناء، وكان حرياً أن يذكر في نظام البناء بدمشق ما يأتي :

المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 وتعليماته الصادرة عن وزارة الإسكان والمرافق، وهي التعليمات رقم 1 ذات الرقم 6/25/90 والتعليمات رقم 2 ذات الرقم 6/25/220 تاريخ 1404/11/16 هـ الموافق 1984/8/3، والقانون رقم 9 تاريخ 1973/12/31 وتعليماته الصادرة عن وزارة الإدارة المحلية برقم 2/6 تاريخ 1974/7/14 ورقم 61/262/م/3/3 تاريخ 1985/5/16 ورقم 6/28/2 تاريخ 1401/3/2 هـ الموافق 1981/1/7، ورأى مجلس الدولة رقم 196 لسنة 1980، والقانون رقم 21 تاريخ 1/8/3 تاريخ 1986/8/3، والقرار رقم 2962/ تاريخ 1984/11/18 الصادر عن رئيس مجلس الوزراء، والقانون رقم 60 قانون التوسع العمراني لعام 1979 وتعديلاه لعام 2000 وتعليماته التنفيذية الصادرة عن وزارة الإسكان والمرافق، ونظام توزيع المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون التوسع العمراني الصادر بالقرار رقم 1558 لعام 1994، والقانون المدني السوري ولاسيما المادتين رقم 784 - 787 منه، والبلاغ رقم 182 ذو الرقم 18/4/28 تاريخ 1965/7/1، ونظام المناطق السياحية الصادر عن وزير الإسكان والمرافق تاريخ 1982/10/16، ونظام الحماية من أخطار الحريق

القانون التوفيق بين المصالح المتعارضة وله أحياناً أن يضحى بالمصالح الخاصة لحماية المصلحة العامة مع مراعاة ترك أكبر مجال من الحرية للفرد، وتعدُّ مسألة تنظيم المصالح المتعارضة من أهم الاعتبارات التي يراعيها القانونيون حتى لا يكون القانون متحيزاً بطريقة غير مبررة لفئة أو طبقة من المجتمع. (5)

2. المرجعيات:

يعتمد نظام البناء أساسه على مرجعيات تعقله وتنظم بنوده وتقون شروطه، لذا يمكن تصنيف هذه المرجعيات اعتماداً على الغاية من نظام البناء؛ مما يجعل بنوده محددة من بين فئتين أساسيتين من المرجعيات :

الفئة الأولى المرجعيات القانونية: وهي الأسس القانونية التي يستند إليها النظام وتشمل القوانين والمراسيم والقرارات التنفيذية، والقرارات الإدارية، وهي كما سبق ذكره ومنذ ظهور القانون الروماني تعود أهميتها إلى دورها في تنظيم علاقة الأفراد فيما بينهم وعلاقة المصلحة العامة مع المصلحة الشخصية الخاصة وتحديد حدود كل منهما، وهي تعنى أيضاً بأحكام الدولة والأملاك الشخصية والأملاك المادية والأملاك المعنوية.

إن المرجعيات التشريعية والقانونية أعطيت الأولوية في نظام البناء حيث باتت افتتاحيات له، فالتعليمات التنفيذية لنظام البناء الموحد في جمهورية مصر العربية اعتمدت في مرجعيته على القانون المدني المصري الصادر بالقانون رقم 131 لعام 1948، وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لعام 1977 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعلى قانون تأجير الأماكن وبيعها الصادر بالقانون رقم 49 لعام 1977 ولائحته التنفيذية والقانون رقم 136 لعام 1981.

أما نظام البناء في مدينة دمشق فاعتمد في مرجعيته على قانون الإدارة المحلية رقم 15 لسنة 1971 وتعديلاته،

الطابق والمساحة الطابقية والمبنية ورقعة البناء والحيز العمراني... وهي مصطلحات هندسية يتفق عليها العاملون في قطاع مهنة الهندسة إلا أن تعريفها وتحديدها مهم جداً من الناحية القانونية في نظام البناء أو في المراجع الهندسية؛ وذلك تجنباً لاختلاف المفاهيم، إلا أنها مقدمة لشروط فنية كل منها مرتبط بالاختصاص الهندسي المعني، فحينما يذكر نظام البناء الوجائب العمرانية فهو بذلك يمس تخصص المخططين والعمرانيين ويحدد هذه الوجائب بناء على رؤيتهم وعلى شروطهم الفنية الخاصة، وعندما يذكر المصورات المعمارية فهو يرتبط بشروط هذه المصورات وفقاً لتخصص الهندسة المعمارية سواء بالمقياس أو التفصيلات أو حتى بالمصورات المعمارية المطلوبة للترخيص، وقد بين نظام البناء في دمشق الاختصاصات الهندسية المعنية بنظام البناء جميعها والشروط المطلوبة الكافية التي يجب أن تضمنها إضبارة الترخيص.

يعتمد نظام البناء أيضاً على شروط السلامة العامة والحماية من الأخطار، وعلى مفهوم القيمة الحضارية التي تعدها المجتمعات معبرة عن البعد الهندسي الثقافي الخاص بكل منها. ومن المفاهيم الهندسية التي يمكن تصنيفها كمرجعيات فنية لأنظمة البناء القيم البصرية والجمالية التي لا يمكن في الواقع قياسها إلا من خلال مقياس الإبداع.

ت- مكونات نظام البناء:

تحتوي أنظمة البناء على تعاريف للمصطلحات المستخدمة في النظام وتوضح المفاهيم المستخدمة منعاً لأي لبس في فهم المصطلحات سواء كانت قانونية أم إدارية أم هندسية. تعدّ الشروط والمواصفات الخاصة بأنماط الأبنية المختلفة المكونات الأساسية لنظام البناء، سواء أكانت هذه الأبنية سكنية أم مجمعات سكنية أم تجارية كالمراكز التجارية أو

الصادر وفق القرار رقم 6/28/19 تاريخ 1984/5/29 الصادر عن وزارة الإسكان والمرافق، والمرسوم التشريعي رقم 20 المتضمن قانون الاستملاك تاريخ 1983/8/24، قانون العرصات / 14 / لعام 1974 وتعديلاته بالقانون / 59 / لعام 1979، وقانون تنظيم بيع الأراضي رقم 1976/3 وتعديلاته، وقانون رقم 9/ تاريخ 1974/1/27 بشأن تقسيم المدن وتنظيمها وعمرانها.

إن الإشارة إلى المرجعيات القانونية لا تهدف بالأساس إلى الإطالة غير المبررة في المقدمات وإلى إرهاق المتعامل مع نظام البناء وإنما إلى تحديد الأسس القانونية المشتركة التي حددت هدف النظام الأساسي، وهي تعدّ كمرجعيات علمية يتفق عليها الأطراف جميعاً، وتحدد هوامش الاجتهاد والمسؤولية ضمن أطرها القانونية فهي تحمي الوصي على حسن تطبيقه من جهة وتحفظ حقوق المستفيد من جهة أخرى، وهي مهمة بفحواها وليست مهمة بأرقام بنودها إلا للقانوني والباحث، كما وأنه لا يشترط بالضرورة أن تكون في افتتاحيات أي نظام بناء، بل يمكن أن تكون ضمن ملاحقه لتكون مساهمة من المشرع لخدمة المستخدم.

الفئة الثانية المرجعيات الفنية والتقنية: تعتمد أنظمة البناء على مرجعيات فنية أساسها تخطيطي، فهي تصدر من خلال الرؤية الإستراتيجية والمستقبلية للتطور العمراني ولسياسة التنمية التي تنتهجها الدولة سواء على المستوى الوطني أو الإقليمي أو المحافظة أو المدينة والقرية التي تتضح من خلال المخطط الهيكلي العام الذي يوضح أهداف وسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وغير ذلك. (6)

من جهة أخرى تعتمد على مفاهيم ومرجعيات هندسية، حيث نلاحظ أهمية التعاريف الهندسية التي يقدم لها نظام البناء كتعريف المقسم و الشارع و الواجهة و ارتفاع

بالاشتراطات والمواصفات لمختلف الأبنية في مدينة الكويت.

الشق الأول تناول ثلاثاً وثلاثين مادة متضمنة للقرار رقم 30 لسنة 1985 في شأن تنظيم أعمال البناء وهي معنية بالترخيص وشروطها و وفق نماذج معتمدة لدى بلدية الكويت ومحتويات اضبارة الترخيص من مخططات وإثباتات ملكية والموافقات الضرورية من الجهات المعنية ومدة الرخصة وإجراءات السلامة العامة وشروط عمل المقاول والجهات المعنية بالإشراف على تنفيذ الأعمال والمسؤوليات المدنية. هذه المواد هي مواد قانونية تشكل ما اصطلح التعبير عنه في سورية بدفتر الشروط الحقوقية فضلاً عن شروط اضبارة الترخيص، وقد أتت هذه المواد مبسطة وعامة لأنماط البناء جميعها.

الشق الثاني احتوى على الشروط والمواصفات الفنية لأبنية السكن الخاص والنموذجي وأبنية السكن الاستثماري والأبنية التجارية داخل مدينة الكويت وخارجها وأبنية المناطق الصناعية وأبنية المجمعات السكنية وأبنية المجمعات التجارية والمباني التجارية الاستثمارية (كالعيادات والمختبرات الطبية أو المراكز الطبية أو المستوصفات والمعاهد ودور حضانة للأطفال والمطاعم والشقق الفندقية). كذلك أبنية الشريط الساحلي وأبنية المشاتل وأبنية الشاليهات وأبنية المستشفيات الخاصة وأبنية المدارس الخاصة والفنادق والموتيلات في مختلف مناطق الكويت، والمناطق الزراعية، ومناطق تنمية الثروة الحيوانية، وأبنية جمعيات النفع العام بمنطقة جليب الشيوخ، ولكل نمط من أنماط البناء على حدة، وقدم لكل بند بالتعاريف الخاصة به، وبلي ذلك اشتراطات خاصة لكل ماله صلة بنوعية المبنى من نسب البناء وارتداد الأبنية والتصاقها وارتفاعات الأبنية وتوزيع المساحات والأدراج وأدراج

صناعية أو صحية كالمستشفيات، أو تعليمية كالمدارس أو سياحية كالفنادق والمطاعم، أو دينية أو خدمية وإدارية.

تقسم هذه الشروط بحسب المرجعيات والعائدية على النحو الآتي:

الشروط المالية والحقوقية: تُعنى بالملكيات وبالرسوم والغرامات وبراءات الذم والأوراق الثبوتية، وإجراءات الترخيص الإدارية ومتطلبات اضبارة الترخيص ومحتوياتها.

الشروط التخطيطية: تعنى بالخصائص المكانية والموقع وماله علاقة بالبرنامج التخطيطي والمصور العام ونظام المنطقة العمراني واستعمالات الأراضي، ومنها مساحة المقسم، ونسبة البناء فيه، وعامل الاستثمار، والوجائب أو الارتدادات عن حدود المقسم، وارتفاعات الأبنية، ومواقف السيارات في الموقع ... وغيرها.

الشروط الهندسية: تعنى بالشروط الهندسية المعمارية والإنشائية والميكانيكية والكهربائية والصحية، وبمعنى أعم تعنى بكل ماله علاقة بضرورات إنشاء المبنى وفق الكود الخاص بكل تخصص هندسي والمعمول به في المدينة... على سبيل المثال الارتفاعات الطابقية المسموح بها تتوافق والشروط التخطيطية، والأدراج وشروطها، والمظلات والأقبية، والمرائب، والمساحة الدنيا المقبولة للوظيفة التي يشغلها الحيز الفراغي المعماري، وكذلك الأمر المصاعد وشروطها و خزانات المياه والمحروقات، والتصريف، ونظام الحماية من الصواعق، وتحقيق الجملة الإنشائية على الزلازل في المناطق التي تقع ضمن نشاطاتها.

رابعاً - أنظمة البناء في بعض مدن الوطن العربي:

أ- نظام البناء في مدينة الكويت:

صدر بالقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 لتنظيم أعمال البناء في مدينة الكويت ويُقسم هذا النظام إلى شقين: الأول عني بالقرارات ذات الصلة، والثاني

القانون إلى أعمال الترميم والهدم التي بلغ عددها ما يقارب مئة وأحد عشر تعريفاً.

الباب الأول: التخطيط العمراني، وتألف من سبعة فصول، الأول بموجبه أنشئ المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية وحددت صلاحياته وواجباته وتبعيته الإدارية، والثاني تناول التخطيط والتنمية العمرانية، والثالث عني بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية، أما الرابع فجاء حول المخطط التفصيلي وهدفه بتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية آمنة، ويشمل المناطق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والبنية التحتية وقواعد تقسيم الأراضي وشروطها. الفصل الخامس تناول مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والاستملاك أيضاً، أما الفصل السادس فلا إغفاءات من الاشتراطات البنائية وقواعد وشروط تغيير استخدامات الأراضي، واهتم الفصل السابع بالأمور المالية وأوجه صرف الرسوم.

الباب الثاني: التنسيق الحضاري، وجاء في ثلاثة فصول عني الأول منها بتنظيم أعمال التنسيق الحضاري، والثاني تحدث عن المناطق ذات القيمة المتميزة (المناطق التراثية ومراكز المدن ومداخلها) وانفرد الفصل الثالث بالإعلانات والإضاءة والإنارة الخارجية.

الباب الثالث: تنظيم أعمال البناء، وجاء في تسعة فصول، الفصل الأول خصص للأحكام العامة، والفصول الثاني والثالث والرابع والخامس خصصت للترخيص والفصل السادس لتنفيذ الأعمال والسابع لمراقبتها، أما الفصل الثامن فهو للتحقق ممن صلاحية المبنى، والتاسع عني بالمصاعد، ويتحدد في هذا الباب الاشتراطات البنائية العامة والأعمال التي يسري عليها، والمساحات والارتفاعات الدنيا وشروط الأدرج والشرفات، والتهوية والمناور ونسب فتح الواجهات، واعتمد الكود المصري لحماية المنشآت من أخطار الحريق والمصاعد وشروطها،

الأمان والمصاعد والأقبية والمناور والبروزات وخدمات المبنى والملحقات المنفصلة عن البناء الرئيسي ومرائب السيارات ومواقفها والعرائش والمظلات وخزانات المياه ووحدات التكييف والهوائيات والاستعمالات الخاصة بالمعوقين. وخصص بعض الشروط لتتلاءم ومفهوم المدن الصناعية خارج حدود المدينة .

تعتمد هذه الشروط الفنية في غالبيتها على الكودات والمواصفات الهندسية العالمية التي وضعت لتتناسب ومخططات استعمالات الأراضي في المدينة، وقد أتت الشروط الفنية متوافقة -إلى حد كبير- مع آلية العمل الهندسي، واشتملت على كثير من متطلباته، وأجابت عن التساؤلات التي يمكن أن تتبادر إلى أذهان المهندسين الذين أعطاهم نظام البناء في الكويت أهمية خاصة جداً، بوصفهم الشريحة التي يجب أن تتعامل بتماس كبير مع سوق البناء في المدينة وخارجها، وهذا يعدُّ من إيجابيات هذا النظام.

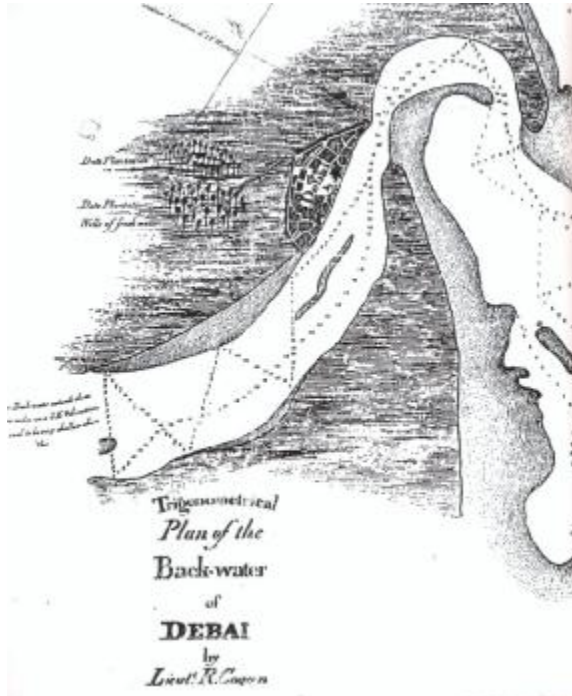
ب- نظام البناء الموحد في جمهورية مصر العربية:

صدر بالقانون رقم 119 لعام 2008 ويحتوي على مئة وأربع عشرة مادة، وهو معني أساساً بشؤون التخطيط العمراني والتنسيق الحضاري وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية، وقدم لذلك بست مواد، وقسم القانون بعد ذلك إلى خمسة أبواب، الباب الأول تناول التخطيط العمراني، وجاء الباب الثاني ليعنى بالتنسيق الحضاري، أما الباب الثالث فيتناول تنظيم أعمال البناء، أما الباب الرابع فهو للحفاظ على الثروة العقارية، وانتهى القانون بالباب الخامس المخصص للعقوبات. (6)

كما صدرت اللائحة التنفيذية للقانون بقرار من وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 2009/144 تاريخ 2009/4/6، وبلغت عدد موادها مئة وخمسة وثمانين مادة وزعت على أربعة أبواب وباب تمهيدي وفقاً لما يأتي:

الباب التمهيدي: يتضمن التعاريف التي لم يغفل عن ذكر أي مما ورد في القانون أو اللائحة التنفيذية، بدءاً من

واتخذوا من الصيد مهنة، ويرجع لهم الفضل في تأسيس مدينة دبي، ولقد اكتشف العلماء خلال السنوات القليلة الماضية مئات اللقى الأثرية التي تشير إلى وجود حضارات يعود تاريخها إلى الألف الثالث ق.م، أمّا دبي الحديثة فيرجع تاريخها الحديث إلى عام 1833م (الصورة 1)، حيث كانت قرية صغيرة في رأس الشندغة، وهي عبارة عن امتداد رملي في البحر عند مدخل خور دبي (الصورة 2)، استقر فيه فرع من قبيلة بني ياس وأقاموا تجمعا سكانياً صغيراً حيث عملوا في تجارة اللؤلؤ والغوص فضلاً عن نشاطات تجارية متنوعة بقيادة عائلة آل مكتوم التي استلمت السلطة آنذاك ولا تزال تحكم الإمارة إلى اليوم. مدينة دبي تأثرت بالطبيعة الصحراوية في بداياتها أسوة بباقي مناطق الخليج العربي بشكل عام، وأصبح لها ثقافتها الخاصة بعد اكتشاف اللؤلؤ، وعلى مر السنين أصبحت دبي مركزاً تجارياً مهماً في المنطقة (الصورة 3).



الصورة 1 - أقدم مخطط لمدينة دبي 1822

كما حدد المستندات وإجراءات إصدار الرخص والرسوم الخاصة بالترخيص، وفئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية للتقدم باستخراج تراخيص الأعمال، وشروط تنفيذها ومتابعتها والإشراف عليها والرقابة والتنسيق الإداري وحالات المخالفات وصلاحيات المبنى للإشغال.

الباب الرابع: الحفاظ على الثروة العقارية، وخصصت له في اللائحة ثلاثة فصول تضمنت تنظيم اتحاد الشاغلين وإعداد الميزانية التقديرية للاتحاد، وأُفردَ الفصل الثالث للتوسع بشؤون صيانة وترميم العقارات وهدم الأيل منها للسقوط والصيانة والترميم.

وتضمنت اللائحة التنفيذية للقانون مجموعة مختلفة من النماذج لطلبات الترخيص وبيانات الأعمال وحسابات تكاليفها، ونماذج لها شأن بالتنفيذ والمراقبة والمخالفات والتقارير الهندسية والإدارية لتشكل قاعدة بيانات مؤتمتة لدى البلديات والمحافظات. (7)

الملاحظ أن قانون البناء الموحد في جمهورية مصر العربية كان شاملاً ومتضمناً لمجموعة قوانين بآن واحد كقانون الاستملاك وقانون تقسيم الأراضي والتوسع العمراني وقانون المخالفات وقانون الإيجار وغيرها، كما أنه جاء مفصلاً إلى حد بعيد، وتطرق إلى المباني الأثرية وتعامل مع ما اتفق على تسميته مناطق الحماية، وأكد حماية البيئة وتقييم الأثر البيئي للمنشآت بأنواعها المختلفة، وأكد الرؤية المستقبلية في المخططات الإستراتيجية والهيكلية للتجمعات العمرانية.

خامساً - شروط البناء في إمارة دبي:

أ- مقدمة عن دبي:

يعود تاريخ الحضارة في هذه المنطقة من الخليج العربي إلى أربعة آلاف سنة مضت، حيث قامت مجموعات صغيرة من السكان باستيطان سواحل الخليج العربي

- الشروط ومواصفات الفنية المطبقة على المباني الفندقية ومعاييرها في التصنيف.
- الشروط ومواصفات الفنية للحماية من أخطار الحريق.
- الشروط ومواصفات الفنية للصحة والسلامة العامة.
- الشروط ومواصفات الفنية المنصوص عنها وفقاً للتشريعات المطبقة على تصنيف الأراضي واستخداماتها.
- الشروط ومواصفات الفنية المطبقة على العزل الحراري، كما هو منصوص عليها في النظام الأساسي لمقاومة الحرارة.



الصورة 2 - خور دبي عام 1960

في نهايات الثمانينيات لاحظ الأمير تشارلز خلال زيارته إلى دبي البيوت القديمة وطلب الحفاظ عليها وترميمها بدلاً من تدميرها وكانت بلدية دبي خلال تلك المدة على وشك إزالة البيوت القديمة وتدميرها في المنطقة المسماة بالبستكية، فكانت بداية بلدية دبي في إعادة ترميم المباني القديمة، وفي عام 1999 صدر أمر محلي رقم 3/ لتنظيم أعمال البناء في دبي، واعتمدت لائحة شروط ومواصفات البناء في دبي بالقرار الإداري رقم 125/ لعام 2001. (8)

ب- لائحة شروط البناء ومواصفاته في دبي:

تتألف الشروط ومواصفات البناء في دبي من سبع وخمسين مادة، ويعدّها المشرع في المواد التمهيديّة التي يبدأ بها، جزءاً لا يتجزأ من الشروط ومواصفات الفنية الخاصة المعمول بها في الإمارة وهي:

- الشروط ومواصفات الفنية للأعمال الهيكلية.
- الشروط ومواصفات الفنية لأعمال الصرف الصحي.
- الشروط ومواصفات الفنية لأعمال الطرق ومواقف السيارات.
- الشروط ومواصفات الفنية الصادرة بموجب تشريعات لحماية البيئية والسلامة المهنية والصناعية.
- الشروط ومواصفات الفنية المطبقة على الشركات.



الصورة 3- واجهة أحد منازل مدينة دبي 1960

تلحق بها مواد التعاريف الخاصة كما ورد في غيرها من شروط أنظمة البناء في باقي المدن التي سبق استعراضها، إلا أنه الوحيد الذي يتطرق فيها إلى السكن العربي وفقاً لمفهومه فيعرفه بأنه (مبنى مخصص لسكن عائلة واحدة يتم بناءه على حدود قطعة الأرض دون ارتداد من جميع الجهات وجميع فتحاته تطل على حوش أبعاده (15X15) قدم ويشتمل على مكان واحد فقط لإعداد تجهيز الطعام

بمنظومة الغاز المنزلي، والمادة خمسين بمواصفات العزل، وخصصت المادتان الأولى والثانية بعد الخمسين للنفائيات ومجمعاتها وشروطه الصحية والفراغية، بينما جاءت المادة السابعة والخمسين حول الشروط الإنشائية التي اعتمدت على المواصفات والقواعد القياسية البريطانية كأساس مرجعي لها واستعانت في حالة الزلازل بالمقاييس الأميركية (9) من الواضح في هذه الشروط أنها جاءت مختلفة عن غيرها لأسباب تتعلق باستراتيجيات الإمارة المتعلقة بقطاع البناء والاستثمارات المرتبطة به، فهي على سبيل المثال لم تنطرق في بنودها إلى أي موضوع يختص بالتراخيص حيث ترك ذلك لقرارات خاصة بها صدرت من قبل بلدية دبي وفق نماذج تناسب الأهداف التي تقدم لها وهذا ما جعل الشروط ذات صفة فنية وهندسية تتوافق - إلى حد كبير - مع نماذج المباني التي تشكل صورة دبي اليوم والصورة المستقبلية الخاصة بها.

سادساً - نظام البناء في دمشق:

أ- التطور التاريخي لنظام البناء في دمشق:

ظهر أول نظام للبناء في مدينة دمشق في قانون البناء العثماني عام 1878 حيث ذكر فيه مجموعة من الأنظمة والقوانين التي نظمت المدينة وعملية تطورها العمراني وعدل هذا النظام عام 1914، وفي عام 1922 وضعت حكومة الانتداب الفرنسي قانون البلديات ليحل محل قانون البناء العثماني، وفي عام 1933 صدر قانون لتنظيم عمران المدن من قبل المستعمر الفرنسي وعدل عام 1935، وأنشئت محافظة دمشق إدارياً عام 1936 بالقرار رقم 6/ل.ر، ونتيجة لذلك صدر نظام بناء لمدينة دمشق بالقرار رقم 14 تاريخ 1938/12/29 أعدته لجنة فنية وأسهمت جهود المهندسين بانشويا وايكوشار بتعديله عام 1948، ثم صدر قرار البناء لمدينة دمشق بالقرار رقم

(مطبخ) ودورة مياه واحدة على الأقل وموقف واحد للسيارات،. وبلي ذلك في المادة الخامسة ربط الشروط بالمحددات التخطيطية المرتبطة بنظام تصنيف استعمالات الأراضي وتقنيته في دبي.

ثم حدد في مواده من السادسة إلى العشرين كل ماله علاقة بالبناء وشروطه الأساسية كالحد الأدنى من مساحة قطعة الأرض، وارتفاعات المباني بحسب أنماط المباني، والحدود الدنيا لمساحة الفراغات المعمارية والارتدادات وشروط الإنارة الطبيعية والصناعية، والأبعاد الدنيا المسموحة للفترات من نوافذ والأبواب وبحسب تصنيف الأبنية والفراغات المعمارية، والمناور والتهوية الطبيعية والميكانيكية، والأقبية والسطوح والمستويات الوسطية وسبل استخدامها وشروطها، وتناولت المواد من الإحدى والعشرين إلى الثالثة والعشرين عناصر الانتقال الشاقولي وشروطها في المباني من أدراج ومصاعد ومنحدرات، وخصص المادتين الرابعة والخامسة العشرين منه لمواقف السيارات بحسب نوع استخدام المبنى ووظيفته، وخصصت مساحة واسعة بالمادة السادسة والعشرين للشروط البيئية، واهتم في المادة السابعة والعشرين بالاشتراطات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة وانفرد بذلك عن باقي الأنظمة، وأنت المواد بين الثامنة والعشرين والثلاثين كمواد مرتبطة بالمرافق العامة والوقاية من الحريق والملاحق الإضافية للمباني. بدءاً من المادة الواحدة والثلاثين حتى الأربعين اختصت بشروط ارتبطت بأنماط خاصة من المباني كسكن العمال والمباني الدينية والمنشآت الفندقية ومحطات البترول والمنشآت الصناعية التي تحتاج إلى مواصفات خاصة، واختصت المواد بين الواحدة والأربعين والثامنة والأربعين بالمرافق الصحية ومنظومة المياه بجميع جوانبها، في حين كانت محتويات المادة التاسعة والأربعين مرتبطة

وفي الفصل العاشر حدد النظام شروط المرائب المغطاة والمكشوفة وميول مداخلها وأبعادها في جميع نماذج المباني وأسهب بشرحها ووضع قواعدها. الباب الثالث خصص لأحكام خاصة تضمنت عامل الاستثمار وشروط تطبيقه والأقبية ومعادلة تحديد عددها، ونظام الستديوهات، وشروط الأبنية المؤقتة، وبنود الوقاية من أخطار الحريق، وجاء الباب الرابع ليتخصص في المناطق العمرانية وتحديد أنماطها ومواصفاتها وشروط إنشائها وارتفاعاتها ومساحة البناء وأنواع السكن وتصنيف المناطق وتصنيف الاستعمالات، ومنهاج الوجائب الخاضعة له وحالات الوضع الراهن وشروط العزل وأحكام انتقالية، أمّا الباب الخامس فقد تخصص بالأبنية غير السكنية كالفنادق والمدارس والمشافي والعيادات وشروطها، حدد الباب السادس الأعمال الكهربائية والشبكات والمصاعد وشروطها وقواعدها، وأنهى النظام في الباب السابع منه الذي خصص للعمال الميكانيكية التي تتعلق بالتدفئة والتكييف والتهوية وشروطها.

يؤخذ على نظام ضابطة البناء بدمشق قصور بعض تعاريفه ومحدوديتها، وكثرة قيوده التي يفرضها والتي أصبحت بالية في القرن الواحد والعشرين، وكثرة القرارات الإدارية التي رافقت صدوره لتفسيره أو لمعالجة قصور أو غموض فيه، كما يؤخذ عليه عدم التطرق إلى الشروط الهندسية الأساسية لتصميم المباني المتنوعة الوظائف والفعاليات، وعدم إسهامه في تقديم محفزات للمهندسين والمالكين لتحسين مستوى البيئة العمرانية وعدم ملاءمته للأنظمة البيئية في العالم لذلك فهو بحاجة إلى تعديلات جذرية فيه لتتلاءم وتطور المهنة وتطور الأنظمة والقوانين في سورية.

سابعاً - المقارنة بين نظام البناء في دمشق ودبي:

لم يكن هدف اختيار دبي مثلاً للمقارنة، إلا لأنها أصبحت حالة مميزة وتنمو في منطقة الخليج العربي، ولأن

492م. في شهر آذار من عام 1975 وعدل بالقرار رقم 350/م.ت عام 1978 الذي يعمل به حتى تاريخه، على الرغم من وجود نية في تعديله موضحة بقرار وزارة الإسكان والمرافق رقم 6007/ص.و. 11/14 تاريخ 1996/10/29 الذي تضمن الموافقة على البرنامج التخطيطي لنظام البناء، وعلى قرارها رقم 52/م.ت تاريخ 1997/1/11 المتضمن إعلان مشروع نظام البناء الجديد وعلى القرار رقم 13/م.د تاريخ 1997/1/30 المتضمن اعتماد القرار 52/م.ت تاريخ 1997/1/11، وقد قامت محافظة دمشق في عام 2005 بإعداد مسودة له نوقشت مع فرع نقابة المهندسين بدمشق تمهيدا لاستصدار القرار الذي لم يصدر حتى تاريخه.

ب- نظام البناء الصادر بالقرار رقم 350/م.ت عام 1978:

جاء نظام البناء في مدينة دمشق مؤلفاً من مائتين وعشر مواد موزعة على سبعة أبواب، تتضمن الباب الأول منه التعاريف والرخص ووثائقها ومصورتها الهندسية والمذكرات الحسابية المطلوبة والثبوتيات اللازمة والمدد، والتخطيط وشروط الوجائب واشترطات تحرير المقاسم والرقابة على البناء وإشغال الطريق العام، أمّا الباب الثاني فخصص لمنسوب الترخيص وآلية حسابه وحدود ارتفاعات الأبنية، وتطرق للبروزات الزخرفية منه والمعمارية، والتساوين والحواجز وارتفاعاتها الأعظمية ومواصفاتها، والمناور ومناور التهوية والمداخل سواء في المباني السكنية أو في المباني التجارية، وحددت فيه الوحدات السكنية والتجارية ومشمولاتها وأبعاد الفراغات الصغرى فيها والخدمات الواجب تأمينها فيها، والعناصر المشتركة وعناصر التحديم، وتطرق الباب أيضاً إلى الواجهات المعمارية وشروط انسجامها مع الجوار، ومواد الإكساء والسطوح، ثم انتقل لتحديد مفهوم الخط المغلف وعامل البناء وتوزع المساحات في الفصل التاسع منه،

إدارتها كانت تحاول إلغاء عثرات ماضيها الثقيل، أمام حاضرها اليقين وأحلام مستقبلها، لذلك جاءت بنود شروط بنائها التي ظهرت عام 1999 واعتمدت عام 2001 عالمية المضمون تتوافق ومتطلبات العمارة العالمية .



الصورة 4- احد أحياء دبي 1960

الشروط طغت عليها الصفة الهندسية وتركت المعايير القانونية للقرارات البلدية، إلا أنها وفي الوقت نفسه قيدت خياراتها بمخططها الإستراتيجي الذي يتوافق مع منظورها المستقبلي، وأعدت العدة لنظام بناء برمجي، وولد ذلك طفرة معمارية عمرانية، حققت لدبي كثيراً من تطلعاتها لاحتضان أكبر صروح وأضخم مشاريع القرن الواحد والعشرين.

إن صورة دبي اليوم توحى بأنها معرض للعمارة وتقنيات البناء أكثر منها صورة لمدينة تحمل سمات المدن القديمة الحديثة وخصائصها، فهي الأرض الخصبة لتحقيق أحلام المعمارين، وطموحات الشركات العقارية، فنحن هنا أمام مثال لاستلاب شخصية مدينة، حيث أصبحت المدينة غريبة عن ماضيها، بينه وبين مستقبلها قطيعة إيدولوجية، ناتجة عن نشاط فكري خرج عن ذاته ليغدو على أرض الواقع العمراني والمعماري كنتيجة طبيعية للأفكار الجديدة

تجربتها أصبحت كوكباً تدور في فلكها الدول العربية الباحثة عن التطور العمراني، واستقطاب رؤوس الأموال للاستثمار في القطاع العقاري الذي يعدُّ من أهم القطاعات التي تعتمد عليها الدول التي في طور التطور لتحقيق هدفها في النمو الاقتصادي. أمّا دمشق فهي إحدى تلك المدن التي تتمتع بطموحها الكبير لتكون مدينة عصرية بكل معنى الكلمة.

بناء على هذه المفاهيم كان لابدَّ من تفهم المحركات الأساسية التي قدمت لظهور نظامي البناء في كلتا المدينتين من خلال المسيرة التاريخية للمؤثرات الإيجابية والسلبية في كليتهما، لذلك انفرد التقديم لنظام البناء أو شروطه لكلتا المدينتين بمقدمة تاريخية مختصرة عن المدينة أو تطور نظام البناء فيها.

تعيش مدينة دبي حالة ضبابية بين تراثها وحاضرها، فهي تحاول إعادة خلق صورتها كمدينة مستقبلية بالمعنى الحقيقي للكلمة، فيبوتها القديمة ونسيجها العمراني منذ بداية الربع الثاني إلى أوسط الربع الرابع من القرن العشرين لم يقدم لهذه المدينة الطموحة الكثير (الصورة 4)، لذلك كان عليها إسدال الستار عن تلك الفترة والتطلع نحو المستقبل المشرق التي تراه وتحلم به، وكانت الانطلاقة نحوه في نهاية القرن المنصرم وتقريباً منذ ستة عشر عاماً، حين بدأ المجتمع بكامله وفي جميع قطاعات الحياة فيه يتحرك بهذا الاتجاه، فقد تبين وجود قصور في بنيتها وبنائها نتيجة لظروفها الاجتماعية وظروف تطورها، فهي كغيرها من المدن لها ماضيها الخاص، إلا أنها تحاول من خلال حراكها السريع نحو العالم الحديث أن تثبت ذاتها هرباً من واقعها، وأكبر دليل على هذا الهروب، محاولة هدم البيوت القديمة في حي البستيكة، إلا أنها حافظت عليه لاحقاً لتؤمن تلك الألفة المهجنة بين صورة ماضيها وصورة مستقبلها، والواقع أن إرادة

جميعها كانت محدودة رغم رغبة تكاملها، ضرورة رغم نقصانها، فدمشق رغم عراقية تاريخها ورغم ثراء نسيجها، تقلبت على أيدي نظام البناء العثماني وأكف القوانين والأنظمة الفرنسية التي ورثناها عن متدبنا الفرنسي، وعلى الرغم من ذلك إلا أن هنالك لحظات مضيئة توافقت فيها تلك المؤثرات الخارجية مع نمو ثقافة المجتمع وتطوره فلم تفقد دمشق هويتها، فلامح التطور المعماري والعمراني للمدينة واضحة ومرسماتها جلية، وتاريخها مسطر على مخططاتها ومقروء في بنيتها العمرانية، شأنها شأن أهم العواصم الأوروبية. التطور المعماري الحديث للمدينة خذله نظام ضابطة البناء فيها، وحد من إمكانيات معماريها ومهندسيها، فاخترق الإبداع على يده، وقيدت أحلامها المستقبلية، وتوقفت عجلة البناء الحضاري والعصري. حكمت نظام البناء بمدينة دمشق القوانين والأنظمة أكثر مما حكمتها المعطيات الهندسية، التي تتطور مع تطور المجتمع، وخاصة في مجتمع متحضر، مثل مجتمع مدينة دمشق المركب الذي تفاعل مع البنيات الحضارية المختلفة الذي سادت فيه الثقافة ففرضت نفسها على الاقتصاد فأصبح جزءاً منها، وسادت الرؤى المتوازنة فيه فخففت من مخاطر التواتر السريع له، وحتى لا يكون في الأمر أحكام مطلقة بتعميم قاطع، فإن بناء المؤسسة العامة لمياه عين الفيحة أو بناء العابد أو بناء القصر العدلي أو فندق الشرق (الصورة 6) وغيرها من الأبنية كانت



الصورة 6 - فندق الشرق بدمشق

التي تطرحها إدارة الإمارة، ناتج لا يمكن الانفصال عنه رغم تعارضه مع بيئته التاريخية، فالبيوت القديمة ليست سوى مجرد وهم الماضي لواقع يأخذ بالفورية الملموسة، والجوهر المحلي لا يظهر ولا يأخذ شكلاً فعالاً ضمن منظومة العالمية التي ترسم المعالم الحديثة في المدينة (الصورة 5).



الصورة 5 - دبي عام 2006

تغير اسم المدينة من (الوصل) إلى (دبي) الذي يرجع إلى كلمة دباء (المال الوفير)، يفسر بطريقة واضحة حالة مدينة تسعى وراء الاقتصاد ووراء عالم المال والاستثمار. اتبعت دبي نظرية القلب والتخوم الاقتصادية (Center and periphery) التي صاغها الاقتصادي (Raul Prebisch) والتي تعتمد على أن القلب يفوز بالنصيب الأكبر من المكاسب والمنافع على حساب التخوم. (10) أمّا دمشق فكانت تحاول التصالح مع ذاتها إلى حد كبير، ونظام بنائها كان نتيجة لمسارات تطور سابق، إلا أنها

التراث والمعاصرة، احدهما عملي إلا أنه ذو منطق صوري والثاني يخضع لعبء البيروقراطية. اعتمد نظام ضابطة البناء السوري على عملية التوالد والنمو الطبيعي إلا أنه استغرق في القديم فلم يستطع الخروج منه خروجاً طبيعياً وقبل بالتسليم فعاش في سكون ولد الخوف من مغبة تطويره وابتعد عن مواجهة المشكلة وتقديم حلول جذرية لها فوصل إلى حالة الاستسلام للواقع . كسرت في دبي شروط البناء قيود القدامى مستلهمة من تنوير المحدثين لتخفف من الحمل وتسرع الخطا نحو التقدم فعاشت دبي محنة الفكر السالب الذي يعتمد الهدم قبل البناء والرفض قبل القبول فتخلخت الجذور فيها، إلا أن كليهما لا يناسبان مدينة دمشق اليوم ولا يحققان طموحها، لا يمكن لهما أن يسهما بدور إيجابي في رسم صورة ولو افتراضية لمدينة دمشق المستقبلية، فكلاهما مرحلي وكلاهما ظرفي.

بعد الولوج في تلك المقاربات والمقارنات فإننا بالواقع نحتاج إلى العودة قليلاً إلى ما قاله الفيلسوف الألماني هيغل عن القوانين: (تعد القوانين وضعية بالقدر الذي به معناها وفائدتها تتوافقان على الظروف، أي بالقدر الذي به يكون لها قيمة تاريخية)، فالقانون عند هيغل ظاهرة من ظواهر الحياة العقلية الواعية في الإنسان، أنه الظاهرة التي تتجلى فيها إرادة الإنسان، والإرادة تتطوي على معنى الحرية، ومن الحرية تصدر تصرفات الإنسان المميزة له بوصفه إنساناً، والإنسان ليس فقط حراً بل هو بالضرورة حر ولا يمكن أن يوجد إلا حراً، وكل مجال يوجه فيه القانون هو مجال للحرية المتحققة بالفعل (11). ومن ثم فإن خصوصية نظام بناء في مدينة ما، هي خصوصية لمجتمعها الإنساني ولتاريخه، وهويته المتغيرة مجتمعياً وتاريخياً التي تتطور مع حركة المجتمعات والأوضاع والخبرات وتتنامى مع أشكال الوعي

شواهد على مرحلة تطور لمدينة دمشق بيّنت إمكانية تكيف مهندسيها مع التطور في عالم هندسة العمارة والبناء، فهذه الأمثلة عصرية في عهدها، مميزة في تصاميمها، وقد حققت المعادلة الصعبة بين التطور والحدائق والتراث والهوية، وهذا يعني من جهة أن هناك مراحل تمكن المهندسون خلالها من التعامل مع نظام بناء دمشق رافضين الاستغناء عن أي جامع لهوية ثقافية. يعني ذلك من جهة أخرى أنه إذا تطور نظام البناء فيمكن لمعماريي دمشق أن يبدعوا أبنية عصرية ومتطورة، وستصبح أمثلة في المستقبل، حالها كحال الأمثلة التي ذكرت، ولكي لا يكون في هذا الشرط التباس مزدوج لأنه غير كافٍ بمفرده، فالتطور يجب أن يطول ليس فقط نظام ضابطة البناء بل الفئات المتعاملة معه، من إدارات قائمة عليه أو مصممين أو ممولين ومستثمرين، فلا يمكن اتهام نظام ضابطة بناء بالقصور دون أن ندرك أننا نحن من نصوغه ونصنعه، ونحن من يقوم بتطبيقه ومن يقوم بتصميم مبانيها لتتوافق معه، ونحن من نجني فوائده، فنحن في النهاية من نرسم صورة مدينتنا، ومن ثم فالواجب يقتضي منا استنهاض عوامل القوة الباقية والكامنة وبذل الجهود لتحقيق هدف مشترك هو وعينا لذاتنا ومستقبل مدينتنا.

من خلال هذه الخطوط العريضة يتمحور مسار المقارنة بين نظامي البناء في دبي و دمشق في جوامعها وفوارقها. فكلاهما بداية متشابهة التعاريف، وعريض البنود، ومتنوع المسائل إلا أن أحدهما نظام هندسي ليبرالي مفتوح، والآخر نظام محدود غلبت الصفة القانونية على المتطلبات الهندسية بسبب محدداته القانونية القديمة، أحدهما طغت عليه صفة العولمة فألغت المسافات إلا أنها ألغت معها التضاريس الجغرافية، والآخر محلي يحترم هوية المدينة وتاريخها إلا أنه يعيش في صراع داخلي بين

يتطلب ذلك الابتكار بغية التجديد وليس إعادة صياغة القديم بأسلوب جديد، فالابتكار يعتمد أساسه على الأصالة لا التقليد، والمرونة لا التحديد، والاتفاق لا الخلاف، وتحسس المشكلة لا تجنبها.

لازم الأستاذ عبد السلام عبد الغفار في كتابه التفوق العقلي والابتكار بين مفاهيم هوبكنز وغيره من المفكرين ليتوصل إلى مفهوم للابتكار على أنه: (العملية التي يمر بها الفرد عندما يواجه مواقف ينغمس فيها وينفعل بها ويعيشها بعمق ثم يستجيب لها بما يتفق مع ذاته، مما سيؤدي إلى تحسين هذه الذات، وعندما يستجيب الفرد بما يتفق مع ذاته فستجيب استجابته مختلفة عن استجابات الآخرين، ولذلك تعدُّ هذه الاستجابة ابتكاريه وهكذا يصبح الابتكار في حياة الفرد كما يريد هو وليس كما يريده الآخرون) (13)

يكفي أن نستبدل كلمة الفرد في المفهوم المقدم من الأستاذ عبد السلام بالمجتمع، ليصبح الابتكار الفردي ابتكاراً مجتمعياً، فالمجتمع معني بمشكلاته الخاصة ويتحسسها، وينفرد بها عن المجتمعات الأخرى لذلك هو بحاجة إلى الابتكار للتمييز وتحقيق ذاته في مدينته، بمعنى أن يحقق المجتمع خصوصيته من خلال هويته، ويؤكد ابن خلدون أهمية ذلك في قوله: (لكل شيء طبيعة تخصه وانتفاء خصوصية الشيء انتفاء لوجوده ونفيه).

نورد فيما يأتي بعضاً مما يستوجب تعديله في نظام البناء بمدينة دمشق:

1. ضرورة إعادة صياغة نظام ضابطة البناء بدمشق وفق معايير الجودة البيئية والاستدامة ولاسيماً مع الطموح الذي يشهده العالم لحصول معالمه المعمارية الجديدة على شهادات الجودة مثل شهادة LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) .
2. هناك مفاهيم قدمت في أنظمة البناء المعدلة لا تزال تشكل عائقاً لإبداع المعماري، وتجعل عمله تحت

والإرادات والقدرات والمصالح، إلا أن لكل مرحلة هويتها المعبرة عن مكتسباتها ومنجزاتها وممارساتها وأفكارها وقيمتها وأعرافها، ولكن ليس هنالك استمرارية لهوية ثابتة جامدة محدودة طوال التاريخ، فخصوصية المجتمع خصوصية متجددة ومتطورة.

ثامناً - علاقة التوازن بنظام البناء:

نظام البناء في المدينة عليه أن يؤمن التوازن بين الخصوصية المحلية والحداثة العالمية لتحقيق الصورة الافتراضية لمستقبل المدينة أو مدينة المستقبل، معتمداً في نجاحه على توازن مجموعة عناصر تكونه وتشكله محددة ضمن المخطط الهيكلي للمدينة الذي يضمن احتياجات المدينة والمجتمع، ويحقق نموها وتتميتها. تعدُّ الخطة الإستراتيجية هي الطريق إلى تحقيق الأحلام لتصبح نتائج واقعية، وقد اختلف مفهومها اليوم عن المفهوم السائد في الفكر الكلاسيكي، ففي حين كانت وظيفتها تقتصر على وصف الأهداف التي ينبغي تحقيقها فإن الإستراتيجيات المعاصرة تجاوزت ذلك إلى كيفية تحقيقها، والإستراتيجية المتوازنة لم تعد تكفي بتحديد كيفية تحقيق الأهداف بل تضمنت تحقيق تلك الأهداف من خلال بناء قياسي يحتوي الأدوات والوسائل اللازمة للإنجاز. (12)

تصاغ هذه الإستراتيجيات والأهداف ضمن قوانين تنظيمية بصورة عامة تعدُّ أداة التنفيذ التي يدخلها المخطط الهيكلي كوسيلة رئيسية للضبط التفصيلي للتطوير، يقدم فيها الكل على الجزء والعام على الخاص، وكل ذلك ضمن إطار متوازن يحقق مصلحة المجتمع.

تاسعاً - تعديل نظام البناء في دمشق:

يحتاج نظام البناء في دمشق بداية إلى إستراتيجية واضحة تقرأ من خلالها الرؤية المستقبلية للمدينة واحتياجاتها، وبما يحافظ على الإرث الثقافي والتاريخي للمدينة، ومن ثم موازنة مواد هذا النظام إلى تلك الإستراتيجية التي ستفرص تعديلات لبعض المواد جزئية أو جذرية.

السيارات في الأبنية نسبة إلى أعداد السيارات الخاصة التي تدفقت على مدينة دمشق في السنوات الأخيرة، فلم يعد من الجائز أن نعتمد قبواً واحداً لمواقف السيارات في البناء أو أكثر، فيجب أن تُعاد دراسة الموضوع بناء على الواقع الحالي والمنظور المستقبلي، مع إمكانية تشجيع الاستثمار لبناء مرائب السيارات في مركز المدينة وعلى محيطها في مناطق الدخول إليها، وذلك أيضاً من خلال نظام بناء وفقاً لشروط فنية خاصة لإنشاء المرائب الطابقيّة تأخذ بالحسبان تصميم هذه المنشآت بيئياً مع تسهيلات تشجيعية لمثل هذه المشاريع.

5. مراعاة متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة في أنماط المباني جميعها، فنظام البناء لم يُعَنَ بهذا الأمر رغم أهميته و منعكساته على تصميم الأبنية بشكل عام والمباني الخدمية والتعليمية والإدارية بشكل خاص.

6. هناك بعض الأبنية والمنشآت تحتاج إلى إضافة شروط معيارية لتوضعها وتصميمها بما يتوافق مع معايير السلامة العالمية، وعلى سبيل المثال: محطات تزويد الوقود والمحروقات السائلة إذ يفضل إضافة مواد شروطها في نظام البناء على غرار ما ورد بنظام ضابطة البناء لمدينة بيروت مثلاً.

إن الغاية مما ذكر ليس سوى تقديم مثال على إمكانيات يمكن الاستفادة منها في نظام البناء في دمشق بما يتوافق واحتياجات المدينة، وبما يسمح من تشجيع الاستثمار فيها بمشاريع تفيد المدينة كما تفيد المستثمر، ففائدة المدينة تتم من خلال المشاريع التنموية والتي تضمن طولاً لبعض مشكلاتها، وفائدة المستثمر يقدمها نظام البناء من خلال المحفزات والتسهيلات التي يقدمه له نظام البناء، وفي الواقع ما دُكرَ كان من خلال الاستفادة من أنظمة البناء في

رحمة البيروقراطية المكتنبة، ومن ثمّ فإنها تحتاج إلى صياغة جديدة تقدم هامشاً من الحرية للمصمم المعماري، وتتوافق أيضاً مع المصطلحات والمفاهيم العلمية التي يتعلمها خلال مدة دراسته الجامعية، فعلى سبيل المثال: يحدد أكاديمياً ومهنيّاً مستوى الصفر المعماري بمستوى مدخل البناء ويمكن تحديده من قبل المخططين بسهولة انطلاقاً من تحديد شارع الدخول للكتل العمرانية، في حين يصبح الأمر أكثر تعقيداً في نظام البناء عندما يظهر مفهوم الوسطي الموزون الذي أخذ من نظام البناء الفرنسي في الثلاثينيات بينما تحدد اليوم المستويات نسبة إلى مستوى الدخول من الشارع الأعلى في حال الميول.

3. من المفيد أن يستعاض عن أسلوب الترخيص المتبع بأسلوب الخط المغلف الأفقي ونسبة رقعة البناء في المقسم وتحديد المساحة الطابقيّة المسموح بها بما فيها البروزات التزيينية والشرفات والتراسات وغيرها، مما يترك للمعماري خيارات تصميمية أكبر وأقل تعقيداً مما هو مذكور في نظام البناء المعمول به حالياً، من الطبيعي أن يتناول النقاش في هذا الأمر المعنيين حول منهج الوجدان الخاص بكل منطقة عقارية، كما يمكن توزيع مجموع المساحات الطابقيّة المسموح بها على عدد الطوابق المسموح بموجب منهج الوجدان العمرانية ووفق عامل البناء بما لا يتعارض مع خط الغلاف المحيط وبالشكل الذي يراه المهندس المصمم مناسباً.

4. تعاني مدينة دمشق من مشكلة مواقف السيارات سواء في المناطق السكنية أو التجارية أو الإدارية، وعلى الرغم من الفناعة بأن حل أزمة المواصلات ومواقف السيارات في مركز المدينة يعتمد على تشجيع ثقافة النقل العام إلا أنه يجب أن لا يغفل أهمية مرائب

دول مجاورة نجحت في تحقيق عملية التوازن بين الحفاظ على هويتها وصورتها المستقبلية.

النتائج:

1. تعددت أنظمة البناء في الوطن العربي واعتمدت في غالبيتها على أسس قانونية وهندسية واقتصادية، بنسب تفاوتت بين مدينة وأخرى، فتشابهت في العموميات واختلفت في الخصوصيات، إلا أن هذه الأنظمة جميعها دون استثناء عالجت مفهوم النهضة سطحياً فقط، فاعتمدت على نقل المعارف والنظم ولم تحاول المبادرة للوصول إلى مستوى أعمق فلم تجرِ ربطاً بين الأسس الفكرية الحديثة وأسس الثقافة العربية، وفقدت بذلك حس الابتكار والإبداع.
2. نظام البناء يجب أن يبقى في حالة تطور دائم ليتماشى مع الحراك السريع للعلوم والتقنيات، وعليه أن يتمتع بحد من المرونة ليوكب لا محدودية الزمان، فهو تجربة شاملة لتطورات المجتمع كلها بمكوناته كلها.
3. نظام البناء في مدينة دبي ليس في الواقع إلا انعكاساً حقيقياً لتأثير رؤوس الأموال في صورة المدينة، وليس بالضرورة تعبيراً عن نمو اقتصادي متوازن، فعلى الرغم من أنه ينسجم وحلم دبي أن تكون المركز المالي الأول في المنطقة إلا أنه هو طفرة عابرة، ودبي أعطت لنفسها بذلك صفة التبعية التي يحكمها الاقتصاد العالمي، فاختلفت توازنها العمراني وسحق تاريخها على يد مستقبلها، فلم تعد بذلك تحقق المثالية المرجوة لصورة المدينة المستقبلية، وعلى أقل تقدير على المستوى العمراني، فقد مالت بنظرتها نحو الزمان وأهملت المكان.
4. نظام البناء في دمشق كان في تطوره ظاهراً إلا أن قصوره كان حقيقة، فمعطياته الحسية كانت متغيرة ففقدت عناصره الترابط، وتباعدت المسافة بينه وبين

طموح المدينة، وانفصلت أجزاءه عن أهدافه، وبدأ غارقاً في سلبات تعديلاته، على الرغم من صدق أهدافه، وهذا ما أثبتته الواقع حين تنفيذه على جسد المدينة، ولم يعد بكل حال مقبولاً دون إصلاحه جزئياً أو جذرياً ليتلاءم وطموحات المدينة.

5. كنتيجة حتمية لا يمكن أن نطبق على مدينة دمشق نظام بناء مدينة دبي فذلك أشبه بارتدائها ثوباً مستعاراً لا يتلاءم ومكانتها وموقعها وحجمها وتاريخها، فلكل مدينة معطياتها ومكوناتها ومجتمعها الخاص حتى لو جمعنا التاريخ واجتمعنا على لغة الضاد. للبيئة الجغرافية معطيات، وللمعطيات الاقتصادية مواقع، وللمواقع روابط، ولكل مدينة سماتها ولكل سمة شخصية ولكل شخصية هوية، فليس هناك نظام بناء كامل بالمطلق، وإنما هناك نظام بناء متوازن، في استراتيجياته ومكوناته، ويتفاعل مع مجتمعه، ويتأقلم مع بيئته، ويحقق صورة مدينته.

المراجع:

13- عبد السلام عبد الغفار - التفوق العقلي والابتكار -

دار النهضة العربية - 1977.

1- ميشيل تروبير - فلسفة القانون - ترجمة جورج

سعد - منشورات دار الأنوار بيروت - الطبعة

الأولى - 2004.

2- د. عبد الرحمان بدوي - فلسفة القانون والسياسة

عند هيغل - منشورات دار الشروق - لبنان

1996.

3- د. مصطفى متولي - نظام التعليم في المملكة

العربية السعودية - الطبعة السادسة - دار

الخرجين للنشر - الرياض - 1998

4- Francois Geny-science et technique en droit pive positif-2eme.t-1924

5- د. حسن علي الذنون - فلسفة القانون - الطبعة

الأولى - مطبعة المعاني - 1975 .

6- قانون نظام البناء الموحد المصري لعام 2008-

الجريدة الرسمية المصرية - العدد 19 مكرر (أ)

تاريخ 2008/5/11.

7- الوقائع المصرية الملحقه بالجريدة الرسمية - العدد

82 مكرر (أ) تاريخ 2009/4/8.

8- موقع بلدية دبي - www.dubaibuildings.ds.ae.

9- Dubai Municipality- Department of Buildings & Housing-Building Code Regulations & Construction Specifications - February 2004

10- Cepal review-United Nation - UNCTAD - n75- December 2001

11- د. عبد الرحمان بدوي - فلسفة القانون والسياسة

عند هيغل - منشورات دار الشروق - لبنان

1996.

12- R.Kaplan -D.P. Norton- The Strategy Focused organization-Harvard business school press -2000

تاريخ ورود البحث إلى مجلة جامعة دمشق 2011/1/11.