

## نظام البناء للمدن والبلديات في سورية.

### 1- تعريف نظام البناء والهدف منه:

يُعرف نظام البناء بأنه مجموعة من العناصر والأجزاء المتكاملة فيما بينها، والتي تختص بما يتعلق بعمليات البناء وتنظيمها في المدن والبلديات، ويصدر نظام البناء عادة من خلال قرارات خاضعة لقوانين وتشريعات تحكمها. يتأثر نظام البناء بالمعطيات الطبيعية ( الجغرافية والمناخية) والمعطيات الحضارية والثقافية للمجتمع وبالجانِب الاجتماعي والاقتصادية بصورة عامة، ويفترض بهذا النظام أن يتصف بالموضوعية والخصوصية المكانية والاجتماعية؛ حيث لا يمكن تطبيق نظام بناء معين لمدينة معينة بصورة مطلقة في مدينة أخرى حتى لو تشابهت بعض الظروف والمعطيات بينهما...

يهدف نظام البناء إلى تنظيم عملية إشادة المباني بمختلف وظائفها ووضع شروط ناظمة لها ضمن الحدود الإدارية للمدن والبلديات، وفق نسق قانوني عادل وثابت ومتماثل، معتمداً بذلك على العنصر الموضوعي الاجتماعي، وعنصر الصياغة للطابع الفني الهندسي...

### 2- مرجعيات نظام البناء:

يعتمد نظام البناء على مرجعيات تنظم بنوده وتقونن شروطه، لذا يمكن تصنيف هذه المرجعيات اعتماداً على الغاية من نظام البناء في فئتين أساسيتين:

الفئة الأولى- المرجعيات القانونية: وهي الأسس القانونية التي يستند عليها نظام وتشمل القوانين والمراسيم والقرارات الإدارية والقرارات التنفيذية... من هنا يلاحظ بأن أنظمة البناء في المدن والبلديات السورية اعتمدت على عدد كبير جداً من المراسيم والقوانين، كقانون الإدارة المحلية رقم /15/ لعام 1971 والمرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982، والقانون رقم /9/ والقانون رقم /14/ لعام 1974، وقانون الاستملاك رقم /20/ لعام 1984، وجميع القوانين التي صدرت لاحقاً والمتعلقة بالتوسع العمراني وتنظيم وعمران المدن...

الفئة الثانية- المرجعيات الفنية والتقنية: تعتمد أنظمة البناء على المرجعيات التقنية الآتية:

أ- الرؤية الاستراتيجية أو المستقبلية للتطور العمراني ولسياسة التنمية على مستوى الإقليم أو المحافظة أو المدينة الرئيسية، والتي يعبر عنها المخطط الهيكلي للمدينة الذي يوضح اتجاهات التوسع المستقبلي ويترجم خطط التنمية العمرانية ومنعكساتها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية...

ب- المفاهيم والتعاريف الهندسية التي يعرضها نظام البناء كتعريف الحيز العمراني ومنهجا للجانب العمرانية والمقسم ونسبة البناء وعامل الاستثمار الطابقي والجانب وارتفاع البناء ومنسوب الترخيص وغير ذلك، وهي مصطلحات هندسية مرتبطة بالاختصاص المعني من هندسة معمارية وتخطيط عمراني وتحدد تجنباً لاختلاف فهمها من قبل العاملين في مهنة الهندسة عند تطبيقها في دراسة المشاريع الهندسية...

ت- شروط السلامة العامة والحماية من الأخطار الداخلية ( أعطال ميكانيكية وكهربائية، حريق) والخارجية (عوامل مناخية، زلازل، فيضانات)...

ث- القيم الحضارية للمجتمع والمتمثلة بالبعد الهندسي الثقافي الخاص بهذا المجتمع كالتراث العمراني والمعماري والهوية الحضارية المميزة...

ح- القيم البصرية والجمالية الخاصة بالعمران (النسيج العمراني) والعمارة، والتي تسمح بقياس الإبداع والكفاءة البصرية والجمالية للمشاريع العمرانية والمعمارية على السواء...

### 3- مكونات نظام البناء:

تشمل مكونات نظام البناء المصطلحات والتعاريف وشروط الترخيص والشروط والمواصفات الخاصة بأنماط الأبنية المختلفة (سكنية، تجارية، صحية، إدارية، خدمية، صناعية، الخ...)، ويمكن تصنيف الشروط الواردة في نظام البناء في الأنواع الثلاثة الآتية:

أ- الشروط المالية والحقوقية: وهي الشروط التي تُعنى بالملكيات والرسوم والغرامات وبراءات الذمم والأوراق الثبوتية واجراءات الترخيص الإدارية ومتطلبات الترخيص ومحتوياتها.

ب- الشروط التخطيطية: تُعنى بالخصائص المكانية للموقع وما له علاقة بالبرنامج التخطيطي والمخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام المنطقة العمراني، ومنها على سبيل المثال: مساحة المقسم، نسبة البناء العظمى، عامل الاستثمار الأعظمي، الحدود الدنيا للجانب، الحدود الدنيا والأعظمية لارتفاع البناء، عدد مواقف السيارات وغير ذلك...

ت- الشروط الهندسية: وتشمل الشروط الهندسية المعمارية والانشائية والميكانيكية والكهربائية والصحية، وهي تُعنى بكل ما له علاقة بضرورات انشاء المبني وفق الكود الخاص بكل تخصص هندسي والمعمول به في المدينة... من هذه الشروط على سبيل المثال لا الحصر: الأبعاد والمساحات الدنيا للفراغات المعمارية، الأدراج ومواصفاتها، الأقبية والمرائب، المظلات والبروزات، الشرفات، المصاعد وشروطها، خزانات المياه والمحروقات، غرف الكهرباء والمحولات الكهربائية، شروط تصريف المياه العادمة، نظام الحماية من الصواعق، شروط ومواصفات الجملة الانشائية في المناطق المعرضة للزلازل...

#### 4- مقارنة بين أنظمة البناء في المدن السورية:

تبيّن المقارنة بين أنظمة البناء المعتمدة في مدن دمشق وحلب واللاذقية وحماه وسواها وجود تشابه فيما بينها إلى حدٍ كبير من حيث عناوين الأبواب والفصول التي تشكل قوام تلك الأنظمة؛ ويعود ذلك إلى استنادها على مرجعيات قانونية وتشريعية واحدة، وتختلف هذه الأنظمة نسبياً فيما بينها من حيث أعداد الأبواب وترتيبها ومضمون كلٍ منها من فصولٍ وموادٍ بالعلاقة مع المرجعيات الفنية والتقنية المعتمدة في صياغة هذه الفصول والمواد؛ ويظهر هذا الاختلاف بتناول منهاج الوجائب العمرانية للمخطط التنظيمي للمدينة في بعضٍ من هذه الأنظمة، ويظهر في تقديم شروط الأبنية غير السكنية كالفنادق والمستشفيات مثلاً في بعضها الآخر...

من جهةٍ أخرى، تبيّن المقارنة بين أنظمة البناء السابقة بأنها تشترك بوجود نواقصٍ وثغراتٍ متعددةٍ فيها، ولعلّ أهم هذه النواقص والثغرات هي:

- 1- عدم التطرق إلى الشروط الهندسية الأساسية للمباني متعددة الوظائف والفعاليات ( مباني السكن والخدمات التجارية والإدارية والترفيهية والسياحية والمصرفية...).
- 2- إهمال متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة في جميع أنماط المباني السكنية والعامّة...
- 3- إغفال الأسس البيئية وتقييم الأثر البيئي للمباني والمنشآت العامة والخدمات المختلفة...
- 4- عدم التطرق إلى مبادئ العمارة الخضراء المستدامة وتطبيقاتها كمفهوم "المبنى الأخضر"...
- 5- تقييد المصمم بشروطٍ هندسيةٍ غير مرنة أحياناً؛ مما يفقده الحافز على الإبداع في تصاميمه...