

دراسة أنظمة البناء السكنية في مدينة اللاذقية ما بين التنظيم الإداري والمضمون الفني

إحسان مزيق*

(تاريخ الإيداع 1 / 6 / 2020. قُبل للنشر في 29 / 3 / 2021)

□ ملخص □

يتألف هذا البحث من جزأين، يناقش الجزء الأول هيكلية إدارة عملية التنظيم والبناء في سوريا، كون أن أنظمة البناء في مدينة اللاذقية مرتبطة هرمياً وبشكل متكامل بمنظومة التنظيم والبناء على مستوى الدولة السورية، ولا يمكن أن تدرس بمعزل منفرد عنها إدارياً وتنظيمياً، حيث يتم التطرق إلى الجهات الفاعلة في هذه العملية، وعلاقتها المتبادلة مع بعضها، وتحليل هذه العلاقات وهذه الهيكلية وإيجاد نقاط القوة والإيجابيات للحفاظ عليها وتطويرها، ثم إيجاد حالات الخلل والسلبيات لهذه العلاقات من أجل تلافيها وإيجاد حلول فعالة لها وبالنتيجة الوصول إلى غاية رفع كفاءة هذه العلاقات والهيكلية، وصولاً إلى مقترحات وتوصيات لتطوير هذه المنظومة وتنمية العلاقة بين مختلف مكوناتها .

أما الجزء الثاني من البحث فهو يستعرض وبشكل ملخص أنظمة البناء السكنية في اللاذقية وأهمها نظامي ضابطة البناء وعامل الاستثمار، حيث يركز على الاشتراطات الفنية لهذه الأنظمة، ثم يستخدم البحث أسلوب الملاحظة من خلال الرصد الميداني للعديد من الأبنية السكنية في أحد مناطق مدينة اللاذقية والذي يشكل منطقة الدراسة وهو يعكس الواقع في المناطق المنظمة داخل المدينة والتي تتشابه إلى حد كبير فيما بينها ، والتي تخضع في معظمها لنظامي البناء المذكورين أعلاه ، لبيان مواضع الخلل في تطبيق في هذه الاشتراطات الفنية ابتداءً من مرحلة الترخيص والدراسة وصولاً لمرحلة التنفيذ والاستثمار، وخلص هذا الجزء إلى اقتراح تطوير أنظمة البناء نفسها.

الكلمات المفتاحية: أنظمة البناء، عامل الاستثمار، ضابطة البناء، هيكلية وإدارة عملية التنظيم والبناء، التنظيم الإداري، الإدارة المحلية.

*ماجستير - قسم التصميم المعماري - كلية الهندسة المعمارية - جامعة تشرين - اللاذقية - سورية.

Study Residential Building Codes in Lattakia City Between Administrative Organization and Technical Content

Ehsan Mzeeq *

(Received 1 / 6 / 2020. Accepted 29 / 3 / 2021)

□ ABSTRACT □

This research consists of two parts, The first one discuss the structure of urbanism and building process management in Syria, Because building codes in Lattakia city linked hierarchy with integrated system on the level of Syrian state, and it could not be studied without it alone in administrative and urbanism way, We talk about the Actors in this process and their mutual relations with each other, and analyze these relationships and this structure, and find strengths and revelations to maintain and develop them, Then find faults and negatives of these relationships in order to avoid them And finding effective solutions to it and as a result reaching the goal of raising the efficiency of these relationships and the structure, and reaching to proposals and recommendations to improve it and the relationship between its consists.

As for the second part of the research, it briefly reviews residential building codes in Latakia, the most important of which is the building control system and the investment factor system, where it focuses on the technical requirements of these codes, then the research uses the observational method through field monitoring of many residential buildings in one of the regions in Latakia city, that forms a study case, that reflects the status in the organized regions inside the city that resemble to a large extent in between it, which are subject to two codes mentioned above, to show the faults in applying the technical conditions, from tender and study stage to execution and investment stage, and this part reaches to suggest developing building codes itself.

Keywords: Building codes, Investment Factor, Building Control, structure of urbanism and building process management, Administrative Organization, Local Administration.

* Master - Department of Design - Faculty of Architecture – Tishreen University – Lattakia – Syria.

مقدمة:

يحتاج أي نشاط إنساني في العصر الحديث إلى ضوابط لتنظيم أموره وترتيب العلاقات بين مختلف مكوناته، وإن مستوى رقي المجتمع يقاس بمدى قدرته على بناء حضارته، والعمارة هي المرآة لهذه الحضارة تعكسها للمجتمعات الأخرى. ولا بد في مجال العمارة من الحديث عن جزء متخصص بأنظمة البناء وأهمها السكنية بين الإيجابيات والسلبيات للوصول إلى أبنية سكنية تحقق الحاجات الوظيفية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية للسكان، ولا بد للمهندس المعماري أن يدرس هذه الأنظمة، من أجل الوصول إلى نتاج معماري متميز يراعي النواحي الفنية والتنظيمية على حد سواء. يلاحظ أن العديد من المشاكل المعمارية التي يواجهها المجتمع السوري اليوم في مجال بيئته المبنية ناتجة عن عدم وجود أنظمة بناء قادرة على محاكاة كافة متطلبات التطور بما يلي طموحات وتطلعات الناس، فالقانون المعمول به في مجال التنظيم والبناء هو قانون قديم، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا، هل ما زالت الأنظمة المعمول بها ذات فعالية؟ وما مدى تأثير الأنظمة والقوانين على النواحي المعمارية؟ وما هي إيجابيات وسلبيات الأنظمة الحالية؟ إن تركيز أنظمة البناء على الناحية المادية والاستثمارية، دون الأخذ بعين الاعتبار أن أهم عامل من عوامل التطور الاقتصادي هو شعور المواطن بالانتماء لهذا المجتمع أو لهذه المنظومة، فكانت النظرة الاقتصادية على حساب النواحي الجمالية والاجتماعية والبيئية، ولما كان رقي كل أمة يقاس بحضارتها وبنائها، فإنه لا بد من الوقوف على هذا الناتج، وقراءته بشكل صحيح، والوقوف على الأنظمة التي تحدد عمله بين إيجابيات وسلبيات هذه الأنظمة، من أجل الخروج بتصوير شامل وتوصيات محددة بشأن هذه الأنظمة.

أهمية البحث وأهدافه:

إن مشكلة أنظمة البناء والسكنية منها خاصة هي من أكثر المشاكل التي تواجه المعنيين بعملية التنظيم والبناء في سوريا، وهي الشغل الشاغل للباحثين في هذا المجال في سوريا عامة وفي مدينة اللاذقية خاصة. وتكمن مشكلة البحث في الإجابة على الأسئلة التالية:

- أ- من يضع أنظمة البناء السكنية في سوريا؟ وماهي الجهات المسؤولة عنها، الفاعلة في عملية التنظيم والبناء؟ وما مدى كفاءة العلاقة بين هذه الجهات؟
 - ب- هل مشكلة بعض النتائج السلبية الناجمة عن عملية البناء والتنظيم في سوريا ناجمة عن الأنظمة نفسها، أم في عدم الالتزام بتطبيقها؟ وفي حال عدم الالتزام بتطبيقها ما هي الأسباب التي أدت إلى ذلك؟
- تكمن أهمية البحث في الإجابة عن هذه الأسئلة الهامة، حيث تبين مواضع الخلل الأساسية لحل هذه المشكلة. وبما أن التخصصية في وقتنا الحاضر أصبحت مطلباً من مطالب العلم، كان لا بد من وجود مهندسين مختصين بمجال الأنظمة والقوانين كل حسب تخصصه، فالهندسة المدنية يجب أن يكون منها مختصين في مجال قوانين الكود الهندسي وقوانين الزلازل، والهندسة المعمارية مختصين بأمور الأنظمة والتشريعات المتعلقة بالتنظيم والبناء، مما يوفر لدينا أناس مختصون في هذه الأنظمة، وبالتالي تكون هناك قدرة على تطوير الأنظمة والقوانين بما يتناسب مع التطور الحاصل، لأن صاحب الاختصاص هو الأقدر دائماً على تحديد المشكلات، ووضع الحلول الإيجابية لها بما يضمن سير عملية التطور الحضري بشكل صحيح بعيد عن الأخطاء.
- وهناك أسباب كثيرة أوجبت الخوض في أسبار هذا الموضوع، وعليه فلا بد من دراسة الأنظمة والقوانين المتعلقة بمجال التنظيم والبناء وأثرها على المباني السكنية، والخروج بنتائج وتوصيات حول هذا الموضوع للمساهمة في رفع مستواها.

سعت هذه الدراسة إلى تحقيق الهدفين التاليين:

- أ- دراسة هيكلية الجهات الفاعلة في عملية التنظيم والبناء في سوريا، ورفع كفاءة العلاقة بين هذه الجهات.
- ب- تحديد بعض نقاط الخلل الفنية في أنظمة البناء السكنية في مدينة اللاذقية (نظام ضابطة البناء ونظام عامل الاستثمار) من أجل تلافيها لتكون نواة لتحديث هذه الأنظمة.

منهجية البحث:

ارتكزت منهجية الدراسة على محورين رئيسيين هما:

الأول: اتباع المنهج الوصفي في استعراض هيكلية الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء في سوريا، ثم المنهج التحليلي في تحليل الإيجابيات والسلبيات في العلاقة بين هذه الجهات، ثم المنهج الاستقرائي في استقراء نتيجة هذا الجزء الأول المتمثل في تلافي الخلل بهذه الهيكلية وصولاً إلى رفع كفاءتها.

الثاني: اتباع المنهج الوصفي في استعراض أنظمة البناء التي تخضع لها الأبنية السكنية في مدينة اللاذقية /منطقة الدراسة/، ثم المنهج التحليلي في تحليل الإيجابيات والسلبيات للنواحي الفنية لهذه الأنظمة ومدى تطبيقها على مجموعة من الأبنية السكنية على أرض الواقع، ثم المنهج الاستقرائي في استقراء نتيجة هذا الجزء الأول المتمثل في إيجاد أسباب عدم الوصول إلى نتائج إيجابية في المنتج الناجم على أرض الواقع بعد تطبيق أنظمة البناء هذه.

النتائج والمناقشة:

سيتم التطرق في الجزء الأول من هذا البحث إلى العلاقات الهيكلية للجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء في سوريا وعلاقة كل هذه الهيئات ببعضها، وكفاءة هذه العلاقات مجتمعة، والعمل على تثبيت العلاقات الجيدة ومحاولة وضع حلول للعلاقات الضعيفة أو التي فيها مواضع خلل، ويمكن تقسيمها إلى قسمين هيئات حكومية وهيئات نقابية، ولا بد أن يكون بين هذه الهيئات تنسيق وتكامل حتى تصبح عملية التطوير والبناء أمراً مضموناً، ونتطرق في الجزء الثاني من هذا البحث بعد فهم هذه الهيكلية إلى أنظمة البناء التي تخضع لها الأبنية السكنية في مدينة اللاذقية من أجل دراستها وتحليل على إيجابياتها وسلبياتها .

لا بد في البداية من الرجوع إلى أصل القانون ومبررات وجوده والغاية منه، حتى يستطيع الإنسان استيعاب القانون واحترامه، ومن هنا كان لا بد من التتويج إلى أن القانون ما وجد إلا لتلبية احتياجات الناس وصوناً لحقوقهم، ولترتيب علاقات المجتمع مع بعضه وهذا ما يميز الإنسان عن سائر المخلوقات، فلكل إنسان حقوق، وحقوق هذا الإنسان هي واجبات على الغير، فكما لك حقوق فإن عليك واجبات في المجتمع الذي تعيش فيه، فإذا أصبح المجتمع يتذمر من قانون ما، فذلك انعكاس لعدم فاعلية هذا القانون أو عدم وعي الناس لمبررات سنه، وهذان الأمران لا بد من دراستهما حتى يتسنى معالجة الخلل إما بتعديل القانون أو توعية الناس لأهمية هذا القانون، وقبل الخوض في هذه التفاصيل لا بد من عرض لمحة سريعة عن الأنظمة الإدارية وهيكلياتها بشكل عام وآليات سنه وتنفيذها للقوانين. ولا تعدو هذه القوانين عن أساسين مرجعيين لمعظم التشريعات والقوانين في البلدان بشكل عام وهما، القانون الفرنسي والقانون البريطاني [1]، ويمكن تلخيص آلية التشريع القانوني بمراحل يتبعها حتى يصل إلى قانون مشروع، فبداية تكون الجهة المخولة بسن التشريع أو القانون هي السلطة التشريعية أو مجلس الشعب، ثم تأخذ السلطة التنفيذية لتطبيقه، ويحق للسلطة التنفيذية التوصية للمجلس التشريعي بسن قوانين ترى فيها المصلحة مع أحقية السلطة التشريعية بقبول أو رفض

هذه التوصية، أما عملية المتابعة فتتم عن طريق السلطة التنفيذية والقضائية، ويترك للجهات التنفيذية سن اللوائح التنفيذية والأنظمة لضمان سير وفعالية هذه القوانين.

1- هيكلية الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء في سوريا:

يقوم السيد رئيس الجمهورية العربية السورية بإصدار المراسيم والقوانين التي يسنها مجلس الشعب، وهي قوانين عامة تترك للجهات المختصة حرية وضع لوائح تنفيذية ونظم لها بما لا يتعارض ونص القانون، وبما لا يتعارض مع الدستور السوري، ويقوم مجلس الوزراء (من خلال وزارته المختصة) بتنفيذ هذه القوانين تحت مراقبة مجلس الشعب والسلطة الرقابية والقضائية، كما يمكن للسلطة التنفيذية عرض اقتراح قوانين أمام مجلس الشعب.

1-1- الجهات التابعة لوزارة الإدارة المحلية والبيئة [2] المعنية بعملية التنظيم والبناء:

1-1-1 - مديرية شؤون المجالس المحلية:

صدر القانون /١٠٧/ لعام ٢٠١١ [3] الذي طور قانون الإدارة المحلية في سوريا حيث أضاف القانون الجديد الدور التنموي لذلك يعمل قانون الإدارة المحلية على:

- إيجاد وحدات إدارية قادرة على التخطيط والتنفيذ وتنمية الموارد المادية والبشرية للنهوض بالمجتمع «اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً».

- النهوض بالمجتمع المحلي.

وتعمل هذه المجالس ضمن السياسة العامة للدولة بتسيير شؤون الإدارة المحلية فيها وجميع الأعمال التي تؤدي إلى تطوير المحافظة (إدارياً واقتصادياً وعمرانياً.....)، وتتألف هذه المجالس من:

- مجالس المحافظات ومكاتبها التنفيذية.

- مجالس المدن والبلدات والبلديات ومكاتبها التنفيذية.

1-2- الجهات التابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان المعنية بعملية التنظيم والبناء:

1-2-1 - هيئة التخطيط الإقليمي [4]:

- تتولى تنظيم عملية التخطيط والتطوير الإقليمي المكاني في كافة أراضي الجمهورية العربية السورية. حيث عملت الهيئة منذ تأسيسها على تطوير عدد من المداخلات التخطيطية على كافة المستويات المكانية، تسعى من خلالها إلى استعادة التوازن بين الأنشطة البشرية المتنوعة وبين ما ينشأ عنها من استهلاك للموارد الطبيعية المحدودة. وذلك من خلال التحقق من قدرة هذه الموارد على التجدد واستدامة مستويات التنمية.

- تعتبر مهمة إعداد الإطار الوطني للتخطيط الإقليمي بوصفها المهمة التخطيطية الأساسية، وتقوم الهيئة بالتنسيق المستمر مع هيئة التخطيط والتعاون الدولي بوصفها الجهة ذات الخبرة في التخطيط الشامل، والمسؤولة عن الهيكلة المالية وترتيب الأولويات ضمن رؤية الاقتصاد الكلي.

1-2-2 - مديرية التنمية العمرانية [5]:

من المهام التي تتولاها هذه المديرية اقتراح توجهات التنمية المكانية الأولية لتحديد مناطق ومحاور التنمية العمرانية اللازمة لإشادة المجتمعات العمرانية، وإعداد الدراسات التوجيهية في مناطق ومحاور التنمية العمرانية، واقتراح تطوير استعمالات الأراضي، القيام بمهام النافذة الواحدة لإحداث المجتمعات العمرانية الجديدة والإشراف على تطوير وإعادة تأهيل المجتمعات العمرانية القائمة خارج المخططات التنظيمية وتوسعاتها ومناطق الحماية وخارج الحدود الإدارية لمدن

مراكز المحافظات تنفيذاً لخطط التنمية المعتمدة، وإعداد دفاتر الشروط النموذجية والنماذج القياسية لأعمال دراسات التنمية العمرانية ومتابعة إجراءات تطويرها على ضوء التطبيقات العملية بناءً على اقتراح المديرية المختصة.

1-2-3 - مديرية التخطيط العمراني [6]:

من المهام التي تتولاها هذه المديرية إعداد المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية للوحدات الإدارية التي تكلف بها بموجب الخطة أو التي يصدر توجيه بشأنها ودراسة برامجها التخطيطية في ضوء توجهات ومعطيات التخطيط الإقليمي، ووضع دفاتر الشروط الفنية الخاصة والنموذجية لأعمال الدراسات التنظيمية العامة والتفصيلية، ووضع أنظمة البناء للوحدات الإدارية بالمشاركة مع الجهات المعنية في المحافظات.

1-3-3 - مهام نقابة المهندسين في سوريا فيما يتعلق بعملية التنظيم والبناء [7]:

تم إحداث نقابة المهندسين في سوريا بالمرسوم التشريعي رقم 19 تاريخ 1950/1/18، ويبين المرسوم التشريعي رقم 8/ لعام 2010 أهداف النقابة، ومن أهم أهدافها فيما يتعلق بعملية التنظيم والبناء: " المساهمة في إعداد مشاريع القوانين والأنظمة المتعلقة بمهنة الهندسة وأنظمة البناء وخطط المشاريع الهندسية والتخطيط الإقليمي والعمراني".

1-4-4 - هرمية العمل في مجال التنظيم والبناء في سوريا كالتالي:

بعد الإطلاع على خطوات إعداد المخطط التنظيمي وأنظمة البناء الخاص به والجهات المعنية به [8] يمكن تلخيص هرمية العمل في مجال التنظيم والبناء في سوريا كالتالي:

- تقوم هيئة التخطيط الإقليمي التابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان بوضع المخططات الإقليمية والهيكلية لكافة الأقاليم السورية لتكون الإطار العام لكافة المخططات التنظيمية في المدن والبلدات والبلديات والقرى.
- تقوم مديرية التخطيط العمراني التابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان بوضع دفاتر الشروط الفنية الخاصة والنموذجية لأعمال الدراسات التنظيمية العامة والتفصيلية، ووضع أنظمة البناء للوحدات الإدارية بالمشاركة مع الجهات المعنية في المحافظات، وتكون هذه الدفاتر مرجعاً لأي جهة ستقوم بدراسة المخططات التنظيمية وأنظمة البناء.
- تقوم إدارات الشؤون الفنية للوحدات الإدارية (المعنيين بالتخطيط العمراني) أو مديرية التخطيط العمراني في مديريات الخدمات الفنية أو مديرية التخطيط العمراني التابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان، أو الشركة العامة للدراسات الهندسية، أو وحدات ممارسة المهنة في الجامعات السورية، أو المكاتب الهندسية الخاصة التابعة لنقابة المهندسين أو أي جهة أخرى تكلفها الجهة الإدارية بدراسة المخططات التنظيمية للجهات الإدارية مع أنظمة البناء الخاصة بها.
- على الدراسة أن تسلم للجهة الإدارية والتي تقوم بدورها بتصديقها، والجهات المعنية بمراحل التصديق هي (مجلس الجهة الإدارية - قسم التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية - اللجنة الفنية الإقليمية المشكلة في المحافظة - والتصديق النهائي من المكتب التنفيذي بالمحافظة) ما عدا المدن التي تعد مراكز المحافظات فيتم توقيعه من المكتب التنفيذي بالمحافظة ثم تصديقه من مديرية التخطيط العمراني في وزارة الأشغال العامة والإسكان.

1-5-5 - تحليل العلاقة بين الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء في سوريا:

سيتم استخدام أسلوب الملاحظة العلمية الخاصة للباحث كونه ينتمي إلى نفس بيئة العمل الخاصة بهذا المجال ومن خلال استخدام أسلوب المقابلة العلمية مع العديد من الأخصائيين في هذه الجهات المتعددة لتحليل ومناقشة العلاقة والتنسيق بين هذه الجهات في مجال التنظيم والبناء، وما يتم تطبيقه فعلاً على أمر الواقع.

ويمكن تحليل النقاط التالية:

1- إن انحصار عملية التنظيم والبناء في وزارتي الأشغال العامة والإسكان ووزارة الإدارة المحلية والبيئة يعتبر نقطة إيجابية يبني عليها ويجعل عملية التحكم والسيطرة بهذه العملية أكثر دقة، وخصوصاً بسبب تداخل عمل الوزارتين بشكل كبير في عملية البناء والتنظيم.

2- إن الملاحظة الأساسية لهذا الجزء من البحث تتمثل بوجود العديد من الجهات المعنية بإعطاء الدراسات التوجيهية وهي تابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان (هيئة التخطيط الإقليمي - مديرية السياسات العمرانية والإسكانية)، إضافة إلى العديد من الجهات البحثية في مجال التنظيم والبناء ومنها مديرية البحث العلمي في الوزارتين، ومديريات البحث العلمي في الجامعات، ولجان البحث العلمي في نقابة المهندسين بكافة الفروع والحركة البحثية في سوريا بشكل عام)، بينما هناك جهة واحدة فقط معنية بوضع دفتر الشروط الفنية لإعداد المخططات التنظيمية وأنظمة البناء واعتمادها النهائي وهي مديرية التخطيط العمراني في وزارة الأشغال العامة والإسكان ولا يتم الاستفادة من كل الجهات السابقة إلا بشكل محدود وكيفي يعود لوجهة نظر الأشخاص المكلفين بالعمل بهذه المديریات.

3- إن إشراف وزارة الأشغال العامة والإسكان على نقابة المهندسين تعتبر نقطة إيجابية من الناحية النظرية ولكن يجب تفعيل دور النقابة بشكل أكبر في قرارات الوزارة.

2- أنظمة البناء التي تخضع لها الأبنية السكنية في مدينة اللاذقية:

2-1- نظام ضابطة البناء لمدينة اللاذقية [9]:

إن نظام ضابطة البناء لمدينة اللاذقية مصدق بالقرار الوزاري لوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم /791/ تاريخ 14/7/1964، ويمكن تلخيص أهم النقاط الخاصة به بما يفيد الهدف من هذا البحث:

- رخصة البناء:

أ- لا يجوز إشادة بناء ضمن النطاق العمراني والحدود الإدارية أو هدمه إلا بإجازة من رئيس البلدية.

- شروط الترخيص:

لا يجوز إعطاء رخصة إلا بعد دفع رسوم البناء مع باقي الرسوم وبعد التثبيت:

أ- من تحديد استقامات وسوية ارتفاعات الطرق العامة.

ب- من تطبيق الوجائب العمرانية.

ج- من تطبيق القواعد الفنية والصحية وتأمين أسباب الراحة في البناء.

د- من تطبيق القواعد التزينية.

هـ- من كيفية إشغال الأرصفة والأماك العامة وعدم عرقلة السير وتأمين السلامة العامة أثناء قيام الأعمال في ورشة البناء.

يحق للبلدية أن ترفض الترخيص إذا كانت دراسة الخرائط المقدمة غير وافية أو إذا كان موقع العمل يتطلب طرازاً معمارياً معيناً يتناسب فيه مع الطراز اللازم في شارع من شوارع سواء كان هذا الطراز مفروضاً على الشارع المذكور أم لم يكن مفروضاً.

إن الصفة الواجب أداؤها في دقة تنظيم المخططات والعناية بدراستها بشكل لائق تقع على عاتق المهندس المصمم والمشرف على التنفيذ وإلا فإنهم يجرمون من حق تقديم المصورات إلى البلدية وفقاً للمرسوم التشريعي رقم /19/ الصادر بتاريخ 18 كانون الثاني 1950 المتضمن مهنة الهندسة في الجمهورية العربية السورية.

- ارتفاع الأبنية:

يحدد ارتفاع الأبنية وأبعادها فوق الطرق وفوق السماويات كما يلي:

أ- ارتفاع البناء فوق الطريق: إن ارتفاع الأبنية مرتبط بعرض الشارع أو الشوارع التي يطل عليها البناء آخذين بعين الاعتبار انسجام ارتفاع البناء مع الأبنية الجديدة المجاورة.

- ارتفاع الطوابق:

إن ارتفاع الطوابق هو القياس الفعلي بين محوري سقفيين متتالين من البناء وعليه فإن الارتفاع الأصغري للطابق العادي هو ثلاثة أمتار.

- ارتفاع الأقبية:

إن القبو هو جزء من البناء الذي يرتفع سقفه عن مستوي الرصيف للشارع أو الشوارع التي يطل هذا العقار عليها بأقل من خمسة وسبعين سنتيمتراً ويفقد هذا الشرط فيما إذا كان مستوي سقفه ولو على واجهة واحدة فقط من البناء أكثر من خمسة وسبعين سنتيمتراً فوق سوية الرصيف. ويحدد الارتفاع الأصغري الصافي بين الأرض وأسفل السقف للأقبية بمترين وخمسين سنتيمتراً ولا تعد الأقبية من جملة طوابق البناء.

- المرآب الخاص: يسمح بعمل مرآب خاص بسيارة واحدة في وجيبة الحدائق بحدود مساحة أعظمية لا تتجاوز ثلاثين متراً مربعاً إذا كان العقار محاطاً من جهاته الأربعة بهذه الوجيبة، فقط على أن لا يرتفع سقف المرآب مترين ونصف عن سوية الرصيف وألا يستعمل لأي نوع من الاستعمالات الأخرى.

- المقاييس الداخلية للبناء:

إن المقاييس الداخلية الأصغرية لكل من الغرف والمطابخ ودورات المياه تختلف طبقاً لاختلاف حجم الوحدة السكنية ويجب ألا ينقص أصغر بعد في أي من غرف السكن عن مترين ونصف ومساحتها عن 12.25 إثنًا عشر وربع متر مربع ويجب أن تكون الوحدة السكنية محتوية على مرحاض مستقل عن الحمام ما عدا الشقق الصغيرة ذات الغرفتين فيمكن أن يكون مرحاضها مع الحمام ويجب أن لا يقل أصغر بعد للحمام عن 1.400 م.

- شروط الأمان والصحة في البناء:

يجب أن تتوفر في كل غرف السكن ومنشغاته الأخرى العناصر التالية:

- أن تعزل أرضها عن الأرض الطبيعية بقبو أو بفرغ أو بطريقة فنية عازلة أخرى.
- في الأماكن الرطبة يجب وضع مواد عازلة للرطوبة فوق جدران الأساسات منعاً لتسرب الرطوبة إلى الجدران العليا عن طريق الامتصاص والصعود ويجب عزل أرض الأقبية أيضاً عن الرطوبة.
- أن يكون عرض الجدران في الطبقة الأرضية 40 سم على الأقل وإذا كانت أقل من ذلك حتى 20 سم يجب أن يؤمن عزل الحرارة والرطوبة والصوت بمواد تؤمن عزلها، أما في الطوابق الأخرى فيجب أن تكون سماكة الجدران 35 سم أو أن يؤمن عزلها إذا كانت أقل من ذلك.
- أن تؤمن التهوية الطبيعية فيها بإحداث فتحات للتهوية في الجدران الخارجية ومجاري للتهوية في الجدران الداخلية المقابلة أو الجانبية ويجب بيان هذه المجاري والفتحات في مخططات البناء.
- أن يؤمن عزل السقوف ضد الصوت وفي الطابق الأخير تحت السطح ضد الحرارة والبرودة والرطوبة بأية مادة من مواد العزل المستعملة بالتبريد المجوف وغيره.
- يجب أن يؤمن في نصف عدد الغرف المعدة للسكن بما في ذلك البهو والمطبخ مجاري للتدفئة ولو كان ملحوظاً عمل تدفئة مركزية على أن لا يقل عدد هذه المجاري عن الاثنتين ما عدا مجرى تدفئة الحمام.

- يجب أن تؤمن في الحمامات والمراحيض والأركان الصحية التهوية الكافية سواء من نافذة خارجية أو من مجرى للتهوية.
 - أن يكون في المسكن ركن صحي عل الأقل مهما صغرت مساحته يحتوي على دوش ومرحاض ذي ضاغط آلي وسيفون ومغسلة.
 - يجب أن تتفد أرض الحمام والركن الصحي والمرحاض والمطبخ من بلاط اسمنتي أو سواه بشكل يمكن غسله وتنظيفه بسهولة.
 - يجب أن ترتفع مجاري التهوية ومجاري التدفئة متراً على الأقل عن سوية سطح آخر طابق للبناء.
 - في كل بناء يحتوي على طابقين أو أكثر بما في ذلك الطابق الأرضي يجب أن يؤمن مجرى خاص ناشف لتفريغ الزيالات البيئية سواء من المطابخ مباشرة أو الدرج وأن يتجمع في مكان ما من الطابق الأرضي مغلق بشكل محكم ضمن وعاء معدني معد لذلك.
 - يجب أن يهيء في كل بناء ذي مسكنين أو أكثر مكان خاص ومعزول عن الحرارة والبرودة توضع فيه عدادات الماء. أما عدادات الكهرباء فيمكن وضعها في كل مسكن.
 - يجب وصل مجاري تفريغ مياه الأمطار بالمجورور العام وكذلك مجاري تفريغ ماء غسل الشرفات ويمنع تفريغها مباشرة فوق الطريق العام أو الخاص.
 - كل بناء يحتوي على مجموعة مؤلفة من ستة مساكن على الأقل في مدخل واحد أو يمكن أن يحتوي عليها في المستقبل، يجب أن يشمل على غرفة للحارس وركن صحي له في الطابق الأرضي. ويناط بهذا الحارس إجبارياً مراقبة البناء وكناسة السلالم والإشراف على نظافة العقار عامة.
 - كل بناء يتكون من أربعة طوابق فأكثر فوق الطابق الأرضي يجب أن يحتوي على مصعد كهربائي تتناسب مساحته مع عدد السكان في كل طابق ومع عدد الطبقات.
 - يجب تجهيز السلالم في مدخل البناء المعدة للسكن الجماعي وفي كل طابق بمصباح كهربائي آلي يشار إلى موقعها بنور كهربائي أحمر وعلى جرس كهربائي منبه للحارس.
 - يجب تفريغ مياه المطابخ والمراحيض وغيرها إما في المجورور العام أو في جورة فنية أو بئر ماصة وفقاً للتعليمات الفنية والصحية الخاصة بها.
 - يتحتم على صاحب البناء ان يقوم بتبليط سماوي عقاره أو تدويقه وتنظيم حديقة داره قبل الحصول على إجازة السكن إذا أن السماوي المتروك للإنارة والتهوية في الأجزاء الخلفية والجانبية من البناء، يجب تأمين إمكان استعماله كحديقة أو سطيحة أو منشئ للغسيل أو ملعب للأطفال بشكل مأمون ونظيف.
 - يجب أن يؤمن تنوير الدرج وتهويته من الخارج وفي الحالات التي يكون تنويره من السقف يجب أن يؤمن التنوير بواسطة بلاط زجاجي لاتقل مساحته عن أربعة أمتار مربعة أو أن يكون كما ورد سابقاً بخصوص تنوير الأدرج.
 - يجب أن لا يقل عرض الدرج عن متر طولي في الأبنية ذات الطابق الواحد فوق الطابق الرضي وذات المسكنين فقط في كل طابق وعن 1.20 متر في الأبنية ذات الطبقة المتعددة وذات المسكنين في كل طابق .
 - أما في الأبنية متعددة المساكن في كل طابق يجب أن لا يقل عرض الدرج عن 1.30 متر صافي، لانتطبق هذه التعليمات لأدرج الخدمة أو أدرج الأقبية على أن لا يقل عرض هذه الأدرج عن 80 سم.
- 2-2- نظام عامل لاستثمار لمدينة اللاذقية [10]:

المصدق بالقرار الوزاري رقم /1518/ تاريخ 1979/9/23 وتعديلاته.

معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام:

إن معدل الاستثمار السطحي هو نسبة مساحة المسقط الأفقي للبناء إلى مساحة العقار وهو يساوي أو يقل عن النسبة المئوية الطابقية المسموح بها حسب المخطط التنظيمي، أما عامل الاستثمار العام فهو نسبة مساحة البناء عن كامل طوابقه الى مساحة العقار وهو يساوي:

=	1×النسبة المئوية	عامل الاستثمار الناتج عن الطابق الارضي (تجارة)
=	1×النسبة المئوية	عامل الاستثمار الناتج عن الطابق النصابي
=	1×النسبة المئوية	عامل الاستثمار الناتج عن الطابق المتكرر
=	0.75×النسبة المئوية	عامل الاستثمار الناتج عن الراجع لاول
=	0.50×النسبة المئوية	عامل الاستثمار الناتج عن الراجع الثاني
=	0.50×النسبة المئوية	يمكن إلغاء القبو السكني ويضاف عامل الاستثمار

تحديد مسطح المقارنة: يحدد مسطح المقارنة لكل بناء مستقل في عقار واحد بمسح أفقي وهمي يعلو متر واحد أخفض نقطة من تقاطع الارض الطبيعية.

أجزاء الابنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عوامل الاستثمار:

أولاً- الشرفات والفراندات واللوجيات التي لا تزيد مساحتها عما هو محدد تنظيمياً من مساحة الطابق العائدة له.
 - شرفة: مساحة الجزء الأفقي الناتىء عن جسم البناء والمرتبطة من جهة أو من جهتين على الأكثر.
 - فرندة: الجزء الأفقي الناتىء عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة على الأقل ومرتكزة على الأرض الطبيعية.
 - اللوجيا: الجزء الأفقي الداخل في جسم البناء والمرتبطة به من ثلاث جهات.
 إن مساحة السطوح لا تدخل في حساب مساحة الشرفات والفراندات واللوجيات ولا تدخل في حساب عامل الاستثمار العام، ويعني بالسطوح: المساحات الأفقية الغير مسقوفة سواء وجدت على ردم أو على سقوف الطوابق الأخيرة في البناء.
 ثانياً- الطوابق السفلية:

يعتبر طابقاً سفلياً لا تدخل مساحته في حساب معدل وعامل الاستثمار الأقصى.

أ- كل بناء لا يتجاوز علو سطحه مستوى مسطح المقارنة سواء كانا مقاماً على كامل مساحة العقار أو تحت كامل مساحة العقار أو خلافاً للحالتين المذكورتين.

ب- في المناطق التي حدد فيها عدد الطوابق أو الارتفاع الأقصى، كل بناء مقام ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي ولايتجاوز علو سقفه مترين ونصف عن مسطح المقارنة ومتر واحد عن مستوى أعلى نقطة في أرض العقار.
 ثالثاً- طابق الأعمدة:

لا تدخل مساحة طابق الأعمدة في حساب معدل وعامل الاستثمار العام.

يسمح ضمن طابق الأعمدة ولكل درج رئيسي للبناء بإنشاء قفص للسلاالم وللمصعد ومدخل مقفل، ومسكن لبواب البناء لا يتجاوز مساحته (المسكن) (30) متراً مربعاً. إن المساحة من هذه الانشاءات المقفلة التي لا تتجاوز نسبتها 5% خمسة بالمائة من عامل الاستثمار العام.

رابعاً - أقباص السلاالم والمساعد وخزانات المياه:

يشترط في أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المقامة فوق السطح الأخير، كي لا تدخل مساحتها في حساب معدل وعامل الاستثمار العام ان لا يزيد علو هذه المنشآت أربعة أمتار عن هذا السطح وأن لا تتجاوز مساحتها خمسة وثلاثين متراً مربعاً لكل وحدة مؤلفة من قفص سلم ومصعد واحد وخزان ماء ويضاف خمسة عشر متراً مربعاً لكل مصعد إضافي.

خامساً - بالإضافة إلى البناء المسموح به قانوناً يسمح ببناء ثكنة قرميد شرط ألا يقل انحدارها عن عشرة بالمائة وأن لا يزيد علوها الاقصى مترين ونص عن مستوى السطح الأخير.

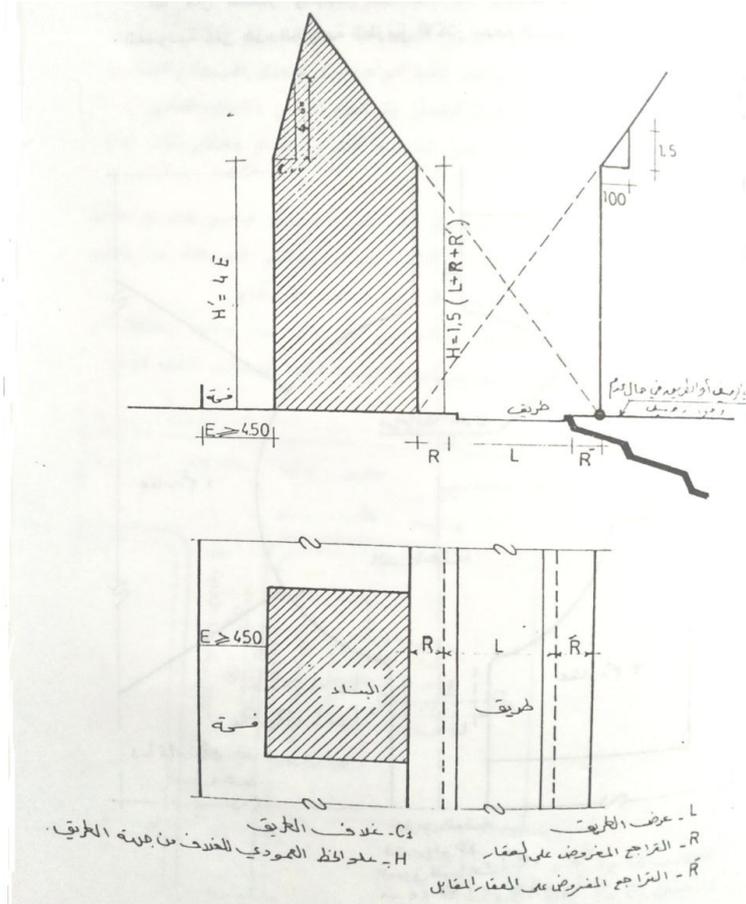
سادساً - السقائف: السقائف لا تدخل في حساب عامل الاستثمار.

الخطوط الغلافية (الكباري): الغلاف- للخطوط العمودية والمائلة:

إن غلاف البناء هو الحجم الذي يجب أن يبقى البناء ضمنه ويتكون من مسطحات وخطوط عمودية ومائلة متقاطعة تتطلق الخطوط العمودية من مستوى الرصيف في حال وجوده والطرق والفسحات. أما الخطوط المائلة فمن الطرف الأعلى للخطوط العمودية. تشاد الأبنية داخل الخط الغلافي أقصى محدد كما يلي:

- بخط عمودي مقام على تخطيط الطريق العام معادل لمرة ونصف العرض المقرر للطريق بالنسبة للمناطق المنظمة المصدقة قبل صدور هذا النظام ومرة واحدة للمناطق الجديدة، وعند وجود ارتفاع تراجع مرفوض على جانب أو جانبي الطريق يقام الخط العمودي على حد التراجع لجهة العقار وتعتبر المسافة بين خطي التراجع المفروض بمثابة سعة الطريق لتحديد الارتفاع يؤخذ مستوى الرصيف أو مستوى المقطع الطولي للطريق كنقطة ابتداء الخط العمودي الأنف الذكر.

- بخط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العمودي ويكون مائلا على الخط الأفقي بنسبة 1/ 1.5 واحد قاعدة لواحد ونص ارتفاع - لجهة داخل العقار.



الشكل (1) طريقة تحديد الخطوط الغلافية (الكباري) في نظام عامل الاستثمار (المصدر: مجموعة أنظمة البناء لمدينة اللاذقية تعديلاتها - مخالفتها - القرارات المتعلقة بها- صادر عن نقابة المهندسين السورية- فرع اللاذقية-شعبة المكاتب الهندسية الخاصة-اللاذقية-1994)

-أحكام مختلفة:-

منظر الأبنية ومنازلها:

- أ- يمنع إنشاء أبنية بشكل جسر فوق الطرقات.
- ب- يجب أن لايشمل شكل أو تلوين الواجهة والتساوين على شيء مستهجن أو قبيح وللبلدية حق تقدير ذلك.
- ج- ضمن نطاق معين يمكن أن يفرض على المالكين تصوين عقاراتهم لجهة الطريق إذا تمنعوا يحق للبلدية بعد إخطارهم أن تنشئ التصوينة المذكورة على نفقتهم.
- د- على المالكين أن يحافظوا على نظافة واجهات أبنيتهم وأجزائها الأخرى، ويقتضي عليهم عند اللزوم أن يقوموا بدونها، أو توريقها أو طرشها، إذا تمنعوا يحق للبلدية بعد إخطارهم أن تقوم بالعمل المذكور على نفقتهم.
- هـ- على المالك أن يسهر دوماً على صيانة أملاكه المبينة وتأمين الاتزان والمتانة اللازمين لها محافظة على سلامة الشاغلين والجوار.

تعتبر الواجهات في حال وجود طابق أعمدة مع هذا الطابق بالإضافة إلى الأدراج والملاجئ والأسطح والمداخل وبيت الحارس أملاكاً مشتركة ويجري التنفيذ مع الدوائر العقارية بوضع إشارة بذلك على صحيفة العقار قبل منح الرخصة والتقيد بتلك الشروط عند الإفراز الطابقي.

2-3- تطبيق أنظمة البناء الخاصة بالأبنية السكنية في مدينة اللاذقية /حالة الدراسة/:**2-3-1- آليات ومحددات الدراسة:**

لابد من التطرق لآليات دراسة تطبيق أنظمة البناء الخاصة بالأبنية السكنية في مدينة اللاذقية ووضع محددات يتم بناءً عليها تقييم النظام بين الإيجابيات والسلبيات، ويمكن تصنيف المحددات ضمن الأطر التالية:

1. محددات جمالية: وهي المحددات التي تعكس المفهوم الجمالي للمبنى.
2. محددات وظيفية: وهي التي تعكس فعالية المبنى من ناحية الوظيفة ومدى تلبيته لحاجات المستخدمين.
3. محددات بيئية: وهي المحددات التي تضمن بيئة صحية تلبيق بالسكن ضمن معايير واضحة.
4. محددات اجتماعية: هي المحددات التي تعمل على توفير البيئة الاجتماعية السليمة للسكان في المناطق السكنية. وقد تم اختيار هذه المحددات بناءً على معطيات النظريات المعمارية ونظريات الإسكان حول مفهوم السكن، والتي لا تحدد السكن بوظيفة المأوى بل تتعداه للبيئة الملائمة والمنظر الجميل والوظيفة المثالية والعلاقات الاجتماعية والتناغم مع المحيط، وهو ما يشكل وفق نظريات الإسكان مفهوم البيئة المثالية للمسكن .

2-3-2- اختيار منطقة الدراسة:

تم اختيار منطقة طوق البلد العقارية في مدينة اللاذقية كمنطقة للدراسة لاحتوائها على أبنية سكنية طابقية منظمة، حيث بنيت المنطقة قديماً منذ نهاية خمسينيات القرن الماضي وفق نظام ضابطة البناء، وحديثاً بعد عام 2000م تم هدم بعض المباني القديمة وبنائها وفق نظام عامل الاستثمار، وتم دراسة وتحليل مجموعة من الأبنية المرخصين والمنفذين والمستثمرين وفق نظامي ضابطة البناء وعامل الاستثمار وتم إجراء هذه الدراسة في عام 2020.

2-3-3- تحليل للأبنية المرخصة والمنفذة والمستثمرة وفق نظام ضابطة البناء:

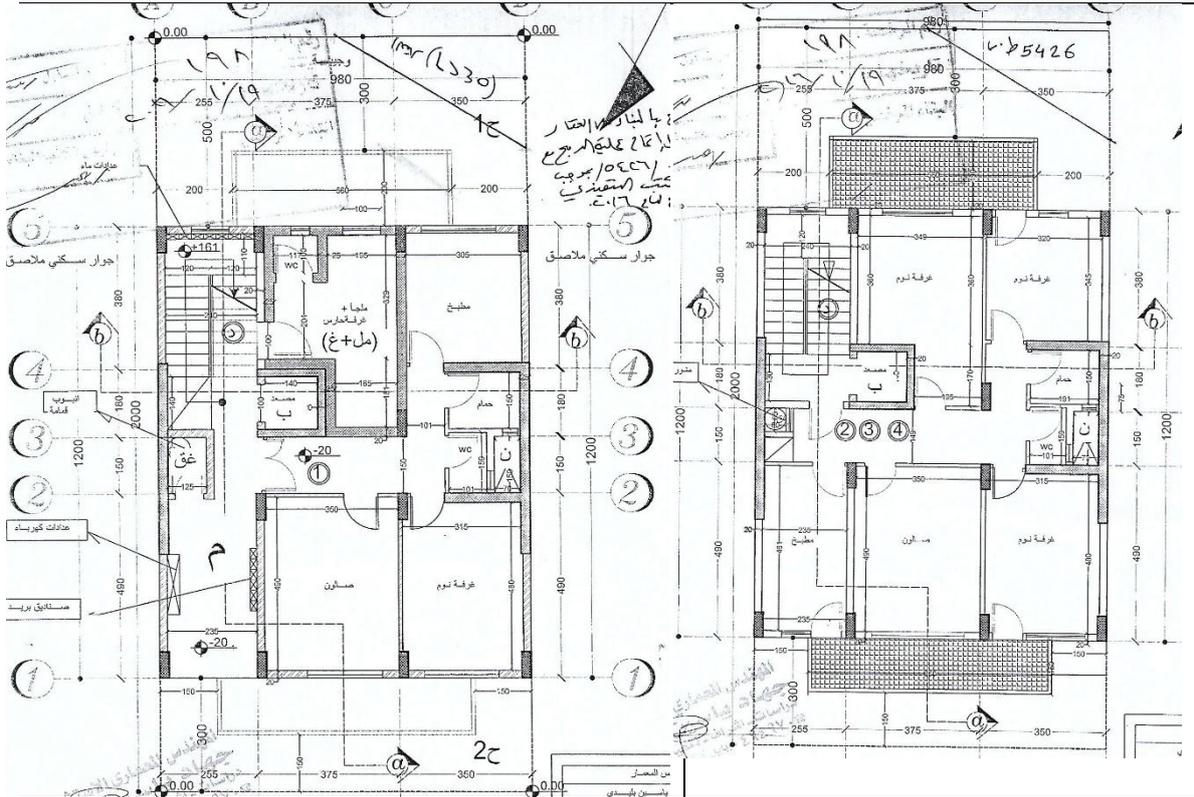
- بالنسبة لمخططات الرخصة: إن معظم هذه المخططات غابتها الترخيص وتحقيق شروط الترخيص الأساسية المذكورة سابقاً وهذه الشروط في معظمها معايير معمارية أساسية ضرورية، ولكن هذه الدراسات الهندسية تعتبر قاصرة بالنسبة للاختصاصات الهندسية الأخرى والتي تقل أهميتها وفق التدرج التالي (الإنشائية ثم الصحية ثم الكهربائية /تيار قوي - تيار ضعيف/ ثم الميكانيكية ثم الجيوتكنيكية ثم الطبوغرافية) ولا تهتم دراسات الترخيص كثيراً في هذه الاختصاصات وبمخططات التنسيق بين هذه الاختصاصات والمخططات التنفيذية مع التفاصيل التنفيذية بالإضافة إلى عدم الاهتمام كثيراً بالشروط البيئية والاجتماعية.

- بالنسبة للأبنية القائمة والمرخصة:

في معظم الأبنية القائمة يوجد التزام بمخططات الرخصة بشكل كبير ويستمر هذا الالتزام بعد إتمام الإفراز الطابقي للمبنى حيث تبدأ بعدها المخالفات، ونلاحظ في هذه الأبنية ما يلي:

- بالنسبة للارتفاع: إن ارتفاعات هذه الأبنية بين منخفضة ومتوسطة الارتفاع، وفي مراحل لاحقة تم السماح بترخيص طوابق إضافية بعد أخذ تقرير خبرة إنشائي.

- بالنسبة لشكل الكتلة: يميل معظم مستثمري هذه الأبنية إلى استثمار مساحة كتلة البناء إلى حددها الأعلى، مع ملاحظة عدم وجود مرونة في تحديد الارتدادات وربط استثمار المبنى بالوجائب فقط، مما جعل معظم كتل هذه الأبنية تأخذ الشكل النمطي البسيط، وحد كثيراً من الأفكار المعمارية لكتل هذه المباني.



الشكل (2) بناء سكني مخصص وفق ضابطة البناء (طابق خدمات وسكن + الطابق المتكرر. تظهر فيه الملاحظات المذكور في تحليل الباحث أعلاه (المصدر: رخصة العقار 5426 مدينة اللاذقية - منطقة طوق البلد العقارية)

- بالنسبة للمراب الخاص ومواقف السيارات: يستخدم هذا المراب عادة محل تجاري وهذا يعود بشكل أساسي إلى ضعف الرقابة في البلديات والحالة المادية لأصحابها وجدوى وجودها في الرخصة ضعيف لأن مشكلة مواقف السيارات يجب أن تحل بشكل جذري. في الماضي لم يكن هناك اهتمام كبير في مواقف السيارات بسبب قلة السيارات في ذلك الوقت وحالياً إزداد الاهتمام بمواقف السيارات بسبب زيادة عددها وقلة المواقف في الشوارع وضيق الشوارع نفسها، والمواطن بشكل عام يميل إلى الركن في الشارع العام كونه مجاني وغير معتاد على دفع تكاليف إضافية لركن السيارة وخصوصاً أن سكان الأبنية المتعددة الطوابق والشقق هم غالباً من الطبقة الوسطى، لذا يجب التوجه نحو إيجاد مواقف للسيارات عامة من موقع ملكية البناء وإعطائها الصفة العامة أو الشبه عامة، ونذكر مثلاً الاستفادة من الأقبية كمواقف للسيارات وهي أفضل من طوابق الأعمدة كون المستثمرين يميلون إلى استثمار الطوابق الأرضية من الناحية التجارية، فالتركيز على استثمار الأقبية كمواقف سيارات هو حل ويجب أن يترافق ذلك مع تنفيذ هذه الأقبية وفق الشروط الفنية الصحيحة وخصوصاً عند استخدامها كمواقف سيارات بحيث يراعى عدم ارتفاع نسب أول أكسيد الكربون فيها.
- بالنسبة للأقبية: إن معظم الأقبية المنفذة في هذه الأبنية منفذة بشروط فنية سيئة وخاصة من ناحية العزل من الرطوبة والدراسة الهيدرولوجية ومن ناحية التهوية، وهذا يعود إلى القصور الكبير في دراسة مخططات الرخصة نفسها، بالإضافة إلى عدم ميل المستثمرين لدفع هذه التكاليف وذلك لعدم وجود دراسة جدوى اقتصادية أولية للمشروع، وبشكل مبسط نتساءل: عندما تغمر المياه هذه الأقبية فما هي الجدوى من إنشائها؟

- **بالنسبة لمقاييس الداخلية للبناء:** نلاحظ الالتزام بهذا الموضوع إلى حد كبير بسبب وضوحه، ولكن يجب أن تراعي الدراسات المعمارية لرخصة البناء الكثير من المقاييس والنورمات العالمية والتأكيد عليها حتى ولو لم يتم ذكرها صراحةً ضمن نظام ضابطة البناء، وهذا يعود حسب التزام المهندس الدارس والمدقق بهذا الموضوع.

- **بالنسبة لشروط الأمان والصحة في البناء:**

نلاحظ أنه تم تنفيذ الشروط التي لا تحتاج تكاليف إضافية في معظم الحالات، ولم تنفذ بعض الشروط التي يعتبر تنفيذها بالنسبة لذوي الدخل المتوسط أمراً صعباً مثل العزل الصوتي والعزل من الرطوبة والماء والحرارة واستخدام نازل القمامة المشترك والذي يندرج ضمن الشروط البيئية.

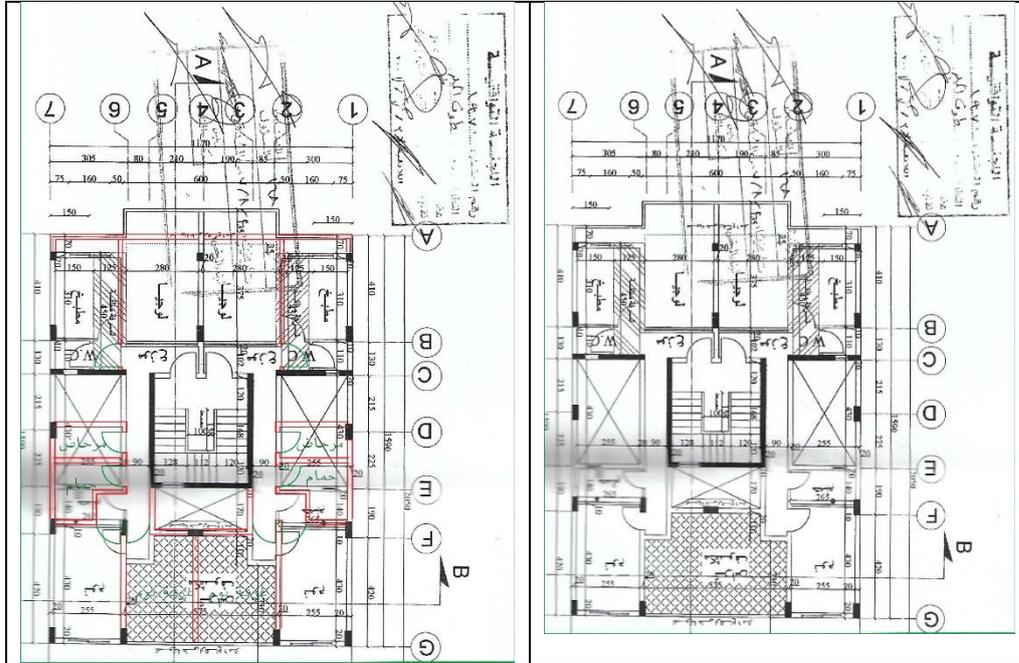
2-3-4- تحليل للأبنية المرخصة والمنفذة والمستثمرة وفق نظام عامل الاستثمار:

- **بالنسبة لمخططات الرخصة:** نفس الملاحظات الواردة أعلاه في مخططات الأبنية المرخصة والمنفذة والمستثمرة وفق نظام ضابطة البناء.

- **بالنسبة للأبنية القائمة والمرخصة:**

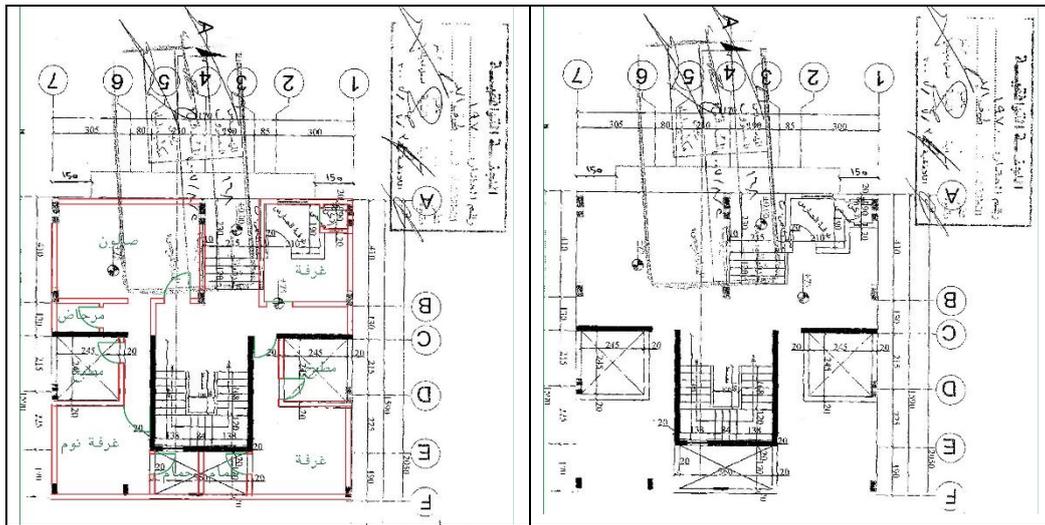
في معظم الأبنية القائمة يوجد التزام بمخططات الرخصة بشكل كبير ويستمر هذا الالتزام بعد إتمام الإفراز الطابقي للمبنى حيث، مع التجهيز في مرحلة الترخيص للمخالفة بعد إتمام إفراز البناء وخصوصاً فيما يخص اللوجيا والفسحات السماوية الداخلية الكبيرة، ونلاحظ في هذه الأبنية ما يلي:

- تتميز هذه الأبنية بالارتفاعات العالية الغير المألوفة والتي خلقت تفاوت مع الأبنية القائمة المنفذة وفق نظام ضابطة البناء وكان هذا الارتفاع مع زيادة ارتدادات المبنى والذي خلق وجائب أكبر وبالتالي موقع عام أكبر والتي لم تستغل بشكل جيد حيث وضعت هذه الارتدادات في معظمها في الوجائب الخلفية وكفسحات سماوية داخلية تسهياً لعملية مخالفتها لاحقاً، بينما كان من الممكن في حال تنفيذها من جهة الشارع بتحقيق مساحة لمواقف السيارات في الشوارع الأساسية التي تعتبر ضيقة أساساً.



الشكل (3) مقارنة بين مخطط طابق سكني أثناء الرخصة وبعد إتمام الإفراز الطابقي لبناء عامل استثمار (المصدر: رخصة العقار 1970 مدينة اللاذقية - منطقة طوق البلد العقارية+ رفع وضع راهن من الباحث)

- تم استثمار طوابق الأعمدة في معظم الحالات كسكن أو كمحلات تجارية أو مقاهي أنوادي رياضية وغيرها من الاستثمارات بشكل مخالف لعامل الاستثمار نفسه، ولم يتم استغلاله كمواقف سيارات، وهذا الموضوع يدل أن يحل مشكلة مواقف السيارات القليلة أصلاً، ضاعف المشكلة أضعافاً متعددة وخلق اكتظاظ في هذه الشوارع في المناطق السكنية الضيقة وخصوصاً مواقف سيارات لمرتادي الاستثمارات المخالفة أصلاً في طابق الأعمدة وخصوصاً المقاهي والنوادي الرياضية.



الشكل (4) مقارنة بين مخطط طابق الأعمدة أثناء الرخصة وبعد إتمام الإفراز الطابقي لبناء عامل استثمار (المصدر: العقار 1970 مدينة اللاذقية - منطقة طوق البلد العقارية+ رفع وضع راهن من الباحث)

- بالنسبة لأشكال الكتل يوجد مرونة في تصميم الكتل ولكن لم تستغل هذه المرونة لتحقيق كتلة جميلة ومدروسة، حيث أن تركيز المصممين على تحقيق الغاية الاستثمارية والتجارية الأكبر للمستثمر ولو على حساب الشكل والكتلة أدى إلى ظهور كتل مستهجنة وهذا مخالف أصلاً للأحكام العامة المتعلقة بنظام عامل الاستثمار نفسه.

3- إجراءات إدارية وفنية لرفع كفاءة أنظمة البناء السكنية في مدينة اللاذقية:

إن أنظمة البناء السكنية يجب أن تدخل في الأمور الإدارية المتعلقة في عقود البيع لمفززات الأبنية الخاضعة لهذه الأنظمة من خلال رقابة البلدية على هذه العقود، من خلال فرض شروط قوية تلزم المستثمر بتنفيذ وتقديم الخدمات والمرافق المشتركة لهذه الأبنية بشكل جيد (مثل خلق فراغ داخل البناء أو الحيز العمراني للتواصل والتفاعل الاجتماعي المباشر على السطح من خلال استثمار حديقة سطح صغيرة وجلسات مثلاً، وتنفيذ الواجهات الخارجية بشكل لائق، وفرض خلايا الطاقة الشمسية التي من الممكن أن تكون مشتركة على السطح وتحقق شكل جمالي مميز، وتوزيع خزانات المياه بشكل هندسي على الأسطح، ودراسة الموقع العام والبلد سكيب الخاص به، ومواقف السيارات والأدراج والمصاعد وضوء الإشارة الاتوماتيكي للأدراج وبوابة البناية التي تفتح كهربائياً من قبل كافة الشقق والانترون الصوتي /حالياً صوت وصورة/، ناهيك عن كاميرات المراقبة وغرفة الحارس ونازل القمامة وحوايات تدوير القمامة، والغرف التقنية مثل غرف عدادات المياه والكهرباء وغرف الديزل وحديثاً غرفة للمولدة والتي يجب تكون معزولة صوتياً، وجهاز استقبال فضائي مشترك وغرفة مخدم انترنيت مشتركة وصالات تواصل اجتماعي مشتركة لقاطني البناء الخ....)، ومراعاة الدخل المادي للشرائح الاجتماعية في مناطق السكن مع إدخال بعض الدعم الاجتماعي لهذا الشرائح من قبل

البلدية بعد إجراء إحصائيات على مستوى كل مجموعة سكنية ودراسات اجتماعية عمرانية، حيث أن المستثمر لن يقدم هذه الخدمات مجاناً بل ستحمل على تكلفة الشقق لذا يجب أن تقوم الإدارات المحلية بتقديم دعم لبعض الشرائح والتي من الممكن أن تكون عن طريق تسهيلات ائتمانية بالاستعانة بهذه الإحصائيات وخصوصاً إذا كانت هذه الخدمات تحقق معايير العمارة الخضراء فهي تستحق الدعم من قبل الإدارة المحلية لكون أن نفعها بالنهاية سيكون عاماً على البيئة والمجتمع، كما يجب أن تستمر سلطة الإدارة المحلية في إدارة وتشغيل وصيانة هذه الخدمات والمرافق المشتركة بالتعاون مع الساكنين، فالموضوع ليس فنياً فقط بل هو إداري قانوني، وعند النظر إلى آلية الإدارة المحلية في مدينة اللاذقية نجد أنها تتمثل في مجلس مدينة اللاذقية والذي يعتبر مجلس مركزي لا يغطي كافة تفاصيل الإدارة المحلية لأحياء المدينة وأبنيتها، فعند الوصول إلى موضوع الأحياء نجد أن الإدارة المحلية تعتمد على المخاتير الذين لا يملكون صلاحيات تنفيذية قوية وقوانين واضحة تسهل عملهم، بالإضافة إلى ضعف الرقابة على أدائهم، لذا فإن حل المشكلة يجب أن يصل إلى إدارة أصغر منظومة مجتمعية مشتركة وهي البناء السكني، وسلطة الإدارة المحلية يجب أن تكون مترابطة بشكل هرمي حتى الوصول إلى فرض تعيين مجلس وصندوق مشترك لكل بناء سكني لا يقل فيه عدد الأسر مثلاً عن 10 شقق ويمكن دمج الأبنية التي لا تحقق هذا الشرط.

الاستنتاجات والتوصيات:

1- نتائج الدراسة:

1-1- اقتراح تشكيل مجلس إدارة الشروط الفنية العامة لعملية التنظيم والبناء في سوريا، وتصديق المخططات التنظيمية وأنظمة البناء الخاصة بها، مقره مديرية التخطيط العمراني في وزارة الأشغال العامة والإسكان في دمشق، برئاسة مدير المديرية وعضوية ممثلين عن الجهات المعنية بإعطاء الدراسات التوجيهية والجهات البحثية الرسمية كافة في مجال التنظيم والبناء في سوريا.

1-2- تشكيل فروع لهذا المجلس وبنفس الهيكلية السابقة في المحافظات السورية.

1-3- اقتراح تطوير أنظمة البناء السكنية في مدينة اللاذقية كنموذج لبقية المدن السورية، من خلال فرض شروط إدارية وفنية على مستثمري الأبنية، تواكب التقنيات الحديثة والعمارة الخضراء ولو بالحد الأدنى، مع إيجاد آلية مناسبة لدعم هذه الإجراءات من قبل سلطة الإدارة المحلية وإعطاء التسهيلات المناسبة.

1-4- يتم متابعة تطبيق شروط أنظمة البناء السكنية الحديثة من قبل الإدارة المحلية المعنية بإدارة هذه الشؤون إدارياً وفنياً، وفرض أصغر منظومة إدارة مجتمعية مشتركة في المدينة وهي إدارة المجموعة السكنية ثم البناء السكني، وإعطاءها البيئة القانونية والصلاحيات الإدارية والفنية والمادية للقيام بدورها على أفضل وجه مع تفعيل آلية الرقابة عليها.

1-5- قام البحث باستخلاص هرمية العمل في مجال التنظيم والبناء في سورية وبشكل مبسط وفق التسلسل التالي من الأعلى للأدنى: (هيئة التخطيط الإقليمي - مديرية التخطيط العمراني بوزارة الأشغال العامة والإسكان - إدارة الشؤون الفنية للوحدات الإدارية المعنية بالتخطيط العمراني - الجهات الأخرى الرسمية المعنية بالتخطيط العمراني).

1-6- قام البحث باستخلاص مراحل تصديق المخططات التنظيمية في سوريا وبشكل مبسط وفق التسلسل التالي من الأدنى للأعلى (مجلس الجعة الإدارية صاحبة المخطط التنظيمي - دائرة التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية بالنسبة لخارج مراكز المدن الرئيسية و دوائر التخطيط العمراني بالنسبة لمجالس المدن الرئيسية - اللجنة الإقليمية الفنية

المشكلة في المحافظات- التصديق النهائي من المكتب التنفيذي بالمحافظات وفي مديرية التخطيط العمراني في وزارة الأشغال العامة والإسكان بالنسبة للمدن التي تعتبر مراكز محافظات، بعد توقيعها من المكتب التنفيذي بالمحافظة).
1-7- إن أنظمة البناء السكنية في مدينة اللاذقية تراعي إلى حد ما الشروط المعمارية الأساسية، وهي قاصرة إلى حد ما بالنسبة للاختصاصات الأخرى التقنية (صحية-كهربائية-ميكانيكية...). حيث أنه لا يراعي المعايير التقنية الحديثة، وبعض بنود أنظمة البناء غير واضحة وغير وافية وأصبحت قديمة لا تواكب التطور التكنولوجي والعلمي، كما أن شرح هذه الأنظمة غير واضح.

1-8- إن اتجاه معظم المستثمرين من خلال تطبيق أنظمة ضابطة البناء و عامل الاستثمار في الأبنية السكنية باتجاه استثمار المساحة بالحد الأقصى أي الجانب الربحي أما اهتمامه بالمعايير الأخرى فيقع وفق الترتيب التالي: المعيار الوظيفي فالجمالي فالاجتماعي فالبيئي..

2- توصيات الدراسة:

2-1- تعزيز التعاون الكبير بين وزارتي الأشغال العامة والإسكان ووزارة الإدارة المحلية في مجال التنظيم والبناء في سوريا يؤدي إلى زيادة المساهمة في عملية التحكم والسيطرة وإدارة هذه العملية.

2-2- دعوة الجهات المعنية في وزارة الأشغال العامة والإسكان (هيئة التخطيط الإقليمي - مديرية السياسات العمرانية والإسكانية) ، ووزارة الإدارة المحلية والبيئة، إضافة إلى العديد من الجهات البحثية في مجال التنظيم والبناء ومنها مديرية البحث العلمي في الوزارتين، ومديريات البحث العلمي في الجامعات، ولجان البحث العلمي في نقابة المهندسين بكافة الفروع والحركة البحثية في سوريا بشكل عام، إلى التنسيق المشترك فيما بينها فيما يخص عملية التنظيم والبناء في سوريا.

2-3- الدعوة لإجراء أبحاث ودراسات حول الأنظمة والقوانين الخاصة بالبناء ورفد الجهات المختصة بنتائج هذه الأبحاث من أجل الوصول إلى أنظمة بناء حديثة.

2-4- مراجعة جميع الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء لجميع المدن السورية.

2-5- دراسة الجهات المختصة للأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء من أجل الإطلاع على مدى فاعلية هذه الأنظمة ودراسة الأنظمة المعطلة وآليات تفعيلها وإعادة صياغتها بطريقة تكون فاعلة وقابلة للتطبيق.

2-6- على الجهات المختصة أن تقوم بعمل برامج توعية للمواطنين بأهمية الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبناء ومدى تأثيرها الإيجابي على الأبنية السكنية والنواحي البيئية والجمالية في بيئتهم السكنية.

2-7- تفعيل دور المواطنين في المشاركة في اتخاذ القرارات بعد برنامج التوعية بما يساهم في تجسيد روح الإنتماء لدى السكان.

2-8- تشكل هذه الدراسة خطوة أولى على طريق تطوير الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبناء والتنظيم، حيث سلطت الضوء على هذه الأنظمة والقوانين وآليات سنها والجهات الفاعلة فيها وآثارها على المباني السكنية.

References:

- Al-Qubailat, Hamdi, Suleiman, Principles of Local Administration and their Applications in the Hashemite Kingdom of Jordan. First Edition, Wael House for Printing, Publishing and Distribution, Jordan, 2010 AD, 251.

- (2) The website of the Ministry of Local Administration and Environment in Syria <http://www.mola.gov.sy/mola>,
- (3) The website of the Syrian People's Council, Main, Executive Authority Laws, Legislative Decree 107 of 2011, Local Administration Law <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4390&ref=tree>,
- (4) The website of the Ministry of Public Works and Housing in Syria, the main, the authorities associated with the Minister, the Regional Planning Commission http://mopwh.gov.sy/?page=category&category_id=165&lang=ar,
- (5) The website of the Ministry of Public Works and Housing in Syria, the main, directorates of the ministry, the Urban Development Directorate http://mopwh.gov.sy/?page=category&category_id=76&lang=ar, 3/5/2020
- (6) The website of the Ministry of Public Works and Housing in Syria, the main, directorates of the ministry, the Urban Planning Directorate http://mopwh.gov.sy/?page=category&category_id=75&lang=en
- (7) The website of the Ministry of Public Works and Housing in Syria, the main ones, the bodies supervised by the ministry, the Syndicate of Engineers http://mopwh.gov.sy/?page=category&category_id=150&lang=en
- (8) The website of the Syrian People's Assembly, the main, real estate laws, Legislative Decree 5 of 1982, Urban Planning Law <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=6590>,
- (9) Engineers Syndicate, Latakia Branch, Special Offices Division, Building Regulations Group for Lattakia City, (Second Edition) Syria, 1994 AD, 336.