

ندوة
"المهندس ودوره في بناء الاقتصاد الوطني"
مركز الملك فهد الثقافي - الرياض
3-4 ربيع أول 1426 هـ

عنوان ورقة العمل
الإجراءات الوقائية لتحسين مستوى تصميم المشاريع المعمارية
في غياب التأهيل المهني

مقدم الورقة

الدكتور/ مساعد بن عبدالله السدحان

قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود
الرياض، المملكة العربية السعودية

الإجراءات الوقائية لتحسين مستوى تصميم المشاريع المعمارية في غياب التأهيل المهني

د. مساعد بن عبدالله السدحان

قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية

الملخص

تحتل صناعة البناء والتشييد دوراً متقدماً ومؤثراً على الاقتصاد الوطني. وهي سلسلة مترابطة من الحلقات تتداخل فيها أطراف متعددة أهمها: المالك والمكتب الهندسي والمقاول بالإضافة إلى الجهات الحكومية ذات العلاقة كالبلديات. وهذه الحلقات التي تؤثر كل منها على الأخرى تتضمن التصميم، التنفيذ، الإشراف، التشغيل والصيانة. ويعتبر التصميم المعماري الابتدائي إحدى المراحل الأولية للمشروع والتي تتحدد خلالها الخطوط العريضة للمشروع وظيفياً واقتصادياً. وتقوم الأمانات والبلديات في المملكة العربية السعودية باعتماد تلك المخططات ويختلف التعامل مع اعتماد المخططات من بلدية إلى أخرى. وتهتم هذه الدراسة بتقصي طريقة اعتماد المشاريع في أمانة مدينة الرياض التي شكلت لجنة مختصة لاعتماد المشاريع بفروع ثلاثة هي: لجنة المشاريع الكبرى، ولجنة المشاريع السكنية، ولجنة الخدمات. حيث تبرز مشكلة الدراسة في وجود من يعارض بشدة مبدأ وجود تلك اللجان ويرى أنها عائق كبير أمام المستثمرين وممارسي المهنة ممثلين بالمكاتب الهندسية، ووجود آخرين يوافقون على مبدأ وجود اللجان لكنهم يعارضون طريقة عملها. ولهذا فإن الدراسة تهدف إلى معرفة الدور الذي تمارسه اللجنة بصفة عامة، ويشمل ذلك آلية عملها وطريقة تعاملها مع التصميم المعماري المقدم. كما تهدف إلى تصنيف نوعية الملاحظات والتوصيات التي تقدمها اللجان لمندوبي المكاتب وبالتالي توضيح الإيجابيات والسلبيات في أعمال اللجنة، إضافة إلى التعرف على نقاط الضعف المهنية لدى المكاتب الهندسية من واقع تلك الملاحظات.

تكمن أهمية الدراسة في التأثير المباشر للجنة المشاريع (بفروعها) على مسار التنمية العمرانية بمدينة الرياض من ناحية الشكل والتكوين المعماري والعمراني للمباني المصممة في مدينة الرياض، ومن ناحية التأثير على مستوى الممارسة المهنية للمهن الهندسية المختلفة وعلى الأخص العمارة. ولهذا فقد اعتمد منهجها على مساقين متوازيين، الأول: البحث المكتبي في المطبوعات والقرارات ذات العلاقة بتأسيس اللجنة ونظامها وطريقة عملها، وعلاقته بالمكاتب الهندسية. الثاني: البحث الميداني المعتمد على المعايشة لأكثر من عام كامل في واحدة من لجان المشاريع. وقد تم تصنيف الملاحظات التي قدمتها اللجنة إلى مندوبي المكاتب الهندسية وذكر بعض الأمثلة لحالات تمت مراجعتها في اللجنة وذلك للتعرف على الجهات المسؤولة عن تلك الملاحظات والقادرة أيضاً على تلافيها. ولقد قدمت الدراسة توصياتها المتمثلة في النظر إلى هذه اللجنة باعتبارها أداة فاعلة يمكن أن تساهم في رفع مستوى الأداء الوظيفي للمشاريع المعمارية، ودفع المكاتب الهندسية والاستشارية لتطوير مستوى أدائها المهني والرقمي بأجهزتها الفنية المختلفة، والذي بدوره يقود إلى تعزيز دور صناعة البناء والتشييد في دعم الاقتصاد الوطني، كما أن اللجنة تقوم بدور مضاعف في غياب الكثير من الضوابط التي تنظم المهنة. وتدعو الدراسة إلى التقييم المستمر لأعمال اللجنة لئلا تكون عائقاً تعطل من خلالها طلبات التراخيص مما يترتب على ذلك من تكاليف إضافية على المكتب الهندسي والمالك وتنعكس بالسلب على الاقتصاد الوطني.

مقدمة

تقوم الأمانات والبلديات في المملكة العربية السعودية بإصدار رخص البناء لجميع أنواع المشاريع المعمارية من سكنية خاصة أو استثمارية ويختلف التعامل مع اعتماد المخططات من بلدية إلى أخرى. ففي حين أن بعض البلديات تكتفي بمراجعة الرسومات المعمارية من أحد مهندسي الرخص، نجد البعض الآخر يعطي هذا الموضوع جانباً ومتطلبات أخرى مثل شرح المشروع وغيره. كما أن الأمانات الرئيسية تحوي أقساماً خاصة لرخص البناء واشترطات لا بد من تحقيقها قبل الحصول على رخصة البناء. وسيتم من خلال هذه الدراسة تقصي طريقة اعتماد المشاريع في أمانة مدينة الرياض إذ يوجد بالأمانة إدارة محددة لهذه المهمة بمسمى "إدارة الرخص" تتبع لإدارة التصميم والتخطيط العمراني. وتعتمد الإدارة على المعماريين لديها في مراجعة المخططات المعمارية الأولية التي تقدمها المكاتب الهندسية للحصول على الاعتماد وختم الموافقة الأولية. وفي السنوات الأخيرة، ولأسباب متعددة، تأسس في الأمانة لجنة متخصصة تقوم مقام المعماري الواحد الذي كان يقوم بمراجعة المخططات المعمارية الأولية بحيث يقوم أعضاء اللجنة بمناقشة المعماري مندوب المكتب الاستشاري في المشروع المقدم ومن ثم

اعتماده وختمه. ونظراً لكثرة المشاريع المقدمة للاعتماد فقد صدر القرار الإداري بأمانة مدينة الرياض بتشكيل لجنة فنية بفروعها الثلاثة تعرض عليها المشاريع حسب نوعية المشروع. ولقد بدأت اللجان الفنية أعمالها في عام 1420هـ ولا زالت تمارس مهماتها.

مشكلة وهدف الدراسة

بعد بدء أعمال اللجنة -بفروعها- وقيام ممثلي المكاتب الهندسية بعرض المشاريع أمام أعضاء اللجان؛ ظهرت بعض الخلافات أثناء النقاشات حول المشاريع المقدمة بين بعض ممثلي المكاتب الهندسية وأعضاء تلك اللجان. وعبر بعض ممثلي المكاتب شفاهة عن عدم رضاهم على أعمال اللجان وكتابة بنشر آرائهم على صفحات الجرائد اليومية. وظهر أن هناك من يعارض بشدة مبدأ وجود تلك اللجان ويرى أنها عائق كبير أمام المستثمرين وممارسي المهنة ممثلين بالمكاتب الهندسية. ووافق آخرون على مبدأ وجود اللجان لكنهم عارضوا طريقة عملها والتأخير الناتج عنه.

ولهذا فإن الدراسة تهدف إلى معرفة الدور الذي تمارسه اللجنة بفروعها، ويشمل ذلك آلية عملها وطريقة تعاملها مع التصميم المعماري المقدم. ومحاولة تصنيف نوعية الملاحظات والتوصيات التي تقدمها اللجان لمندوبي المكاتب وسيساعد هذا التصنيف على معرفة نقاط الضعف لدى المكاتب الهندسية - من وجهة نظر اللجنة- ويوضح الإيجابيات والسلبيات في أعمال اللجنة مع تقديم المقترحات التي يمكن أن تساهم في تطوير أعمال اللجنة من جهة، والمكاتب الهندسية من جهة أخرى.

أهمية الدراسة ومنهجها

تكمن أهمية الدراسة في دور لجنة المشاريع في التأثير المباشر على مسار التنمية العمرانية بمدينة الرياض من ناحيتين. الأولى: التأثير على الشكل و التكوين المعماري والعمراني للمباني المصممة في مدينة الرياض، الثانية: التأثير على مستوى الممارسة المهنية للمهن الهندسية المختلفة وعلى الأخص العمارة. وبمنظور أشمل فإن "رخص البناء" التي تصدرها الأمانات والبلديات في مناطق المملكة تؤثر على الاستثمارات ذات العلاقة بالتشييد وصناعة البناء وبالتالي تؤثر بشكل فعال على الاقتصاد الوطني.

ولتحقيق أهداف الدراسة فقد صمم منهجها وفق مساقين متوازيين، الأول: البحث المكتبي في المطبوعات والقرارات ذات العلاقة بتأسيس اللجنة ونظامها وطريقة عملها، وعلاقته بالمكاتب الهندسية. والمطبوعات ذات العلاقة. الثاني: البحث الميداني للباحث المعتمد على المعايضة لأعمال إحدى اللجان لأكثر من عام كامل-وذلك باعتباره عضو سابق في واحدة من لجان المشاريع. ووفقاً للمساقين سنقدم فيما يلي خلفية تاريخية عن أمانة مدينة الرياض ولجنة المشاريع التابعة لها.

لجنة المشاريع بأمانة مدينة الرياض

جاء تأسيس لجنة المشاريع عام 1420هـ في أمانة مدينة الرياض، وذلك بعد ما يقرب من خمسين عاماً على تأسيس أمانة مدينة الرياض. حيث كانت البدايات الأولى لأمانة مدينة الرياض عام 1352هـ فقد تم تأسيس إدارة البلدية بمدينة الرياض تعنى بالنظافة وتنظيم العمران. وصدر الأمر السامي عام 1357هـ ليحدد طبيعة عمل البلديات في المملكة ومن ضمنها بلدية الرياض بصفتها الجهة المشرفة على تنظيم المدينة ، ولقد حدد

ذلك المرسوم الأوضاع الوظيفية للبلدية وواجباتها وطريقة توزيع الأعمال والقيام بها. وفي عام 1373هـ وبعد توسع الرياض، وإزالة السور المحيط بالمدينة والبناء خارجه، تم تأسيس أمانة مدينة الرياض [1]. واستمرت الأمانة تقدم دورها المناط بها الذي تعزز بصور مرسوم ملكي عام 1397هـ الذي أكد شخصية البلديات الاعتبارية على مستوى المملكة ووسع مجال نشاطها وصلحياتها [2]. واتسعت مدينة الرياض في السنوات الأخيرة وتجاوز عدد رخص البناء التي أصدرتها الأمانة المئة رخصة يومياً [3]. وتشير بذلك الإحصائيات (الجدول رقم 1) لرخص البناء للأغراض السكنية و التجارية و الخدمية [4]. وواكب ذلك زيادة في عدد المكاتب الهندسية التي تمارس المهنة وتقدم خدمات التصميم والإشراف وصل عددها إلى أكثر من 180 مكتب [5].

استخدام المبنى	1420هـ	1421هـ	1422هـ	1423هـ	1424هـ
سكني/ تجاري	4912	5111	4281	6131	3574
صناعي أو تجاري	454	392	174	619	220
تعليم وصحة ومساجد	84	109	103	159	99
إجتماعية / حكومية	1	1	0	5	4
المجموع	5451	5631	4558	6914	3897

الجدول (1) عدد رخص البناء الصادرة للأعوام 1420هـ - 1424هـ.

المصدر: مجلدات إحصائيات البلديات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية للأعوام: 1420هـ-1424هـ.

وحتى تتمكن الأمانة من إصدار مثل هذا العدد من رخص البناء بكفاءة، والتعامل مع هذا الكم من المكاتب الهندسية والاستشارية، فقد أوكلت إعتقاد التصاميم الأولية لتلك المشاريع إلى لجنة متخصصة أسمتها " لجنة المشاريع " واستثنت من ذلك مشاريع المباني السكنية الخاصة حيث تعتمد من مهندسي إدارات الرخص في المقر الرئيس للأمانة و البلديات الفرعية التابعة لها.

أهداف لجنة المشاريع بأمانة مدينة الرياض

إن الهدف الرئيس من اللجنة هو الإشراف على إصدار رخص البناء بإدارة كاملة ضمن الهيكل الإداري للأمانة، ولقد بدأت تلك اللجان بلجنة واحدة، ثم صدر التنظيم الرسمي لها عام 1420هـ [6] متضمناً الهيكل التنظيمي وإطار العمل التنفيذي لها لتتحقق مجموعة من الأهداف منها: التأكد من تطبيق اشتراطات البناء للمشاريع المقدمة للجنة، رفع مستوى الأداء الوظيفي للمشاريع، النهوض بمستوى الأداء المهني للمكاتب الهندسية التي تصمم مشاريع في مدينة الرياض، سد الثغرات في نظام البناء الحالي وتقديم الإقتراحات لتطوير تلك الأنظمة، تقييم المشروعات بطريقة تخدم المصمم والمالك والمستخدم، و تخفيف العبء على إدارة الرخص ورفع مستوى أداء الجهاز الفني للإدارة.

وتتألف اللجنة من لجنة رئيسة مهمتها متابعة تحقيق الأهداف ويرأسها سمو أمين مدينة الرياض ويشرف على أعمالها الوكيل المساعد للتعمير والمشاريع. ومن لجان عمل فرعية: مهمتها الاطلاع على المشاريع التي ترفع إليها من إدارة الرخص وتقييمها وتتألف من ثلاث لجان يوضحها الجدول رقم (2)

اسم اللجنة	مجال اختصاصها
(1) لجنة المشاريع الكبرى*	المشروعات الخاصة للاستخدام العام بمساحة أكثر من 10000م ² أو ستة أدوار فما فوق.
(2) لجنة الخدمات	مشروعات مباني الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والتجارية.
(3) لجنة المباني متعددة الاستعمال	مشروعات مباني الاستخدامات المتعددة السكني و التجاري والمكتبي.

جدول (2) لجان المشاريع المتفرعة من لجنة المشاريع بالأمانة وتخصصات كل لجنة.
* ويدخل ضمن اختصاصها النظر في مشروعات الأمانة الاستثمارية.

يتراوح أعضاء اللجنة الواحدة من خمسة إلى ثمانية أعضاء، ويتولى ضبط سير العمل فيها رئيس من مهندسي الأمانة ويتولى استقبال مشاريعها للتسجيل مقرر اللجنة وتضم في عضويتها الدورية معماريين من الأمانة، ومن هيئة التدريس بكلية العمارة والتخطيط التابعة لجامعة الملك سعود ، ومن القطاع الخاص الاستشاري الهندسي [7].

مفهوم اللجنة في العمل الإداري:

تشير الدراسات الإدارية أن اللجنة – في بيئة العمل – وسيلة إدارية تتصف بالعمل الجماعي الذي يقوم به مجموعة من الأفراد يسند اليهم مهمة ما، ويعتقد بعض المنظرين للفكر الإداري أن "اللجنة" اصطلاح يضم تحت مفهومه جميع أنواع المجالس والهيئات، وأن لها أنواع وصفات متعددة. كما أن هناك حالات محددة تستدعي تكوين اللجان أهمها: أن يكون قرار اللجنة متوقفاً على معلومات متعددة الجوانب، وأن يكون القرار مهماً ويحتاج إلى خبرات متخصصة، وأن يكون متعلقاً بأكثر من جهة ويفضل أن يكون في نفس الوقت صغيراً بحيث يمكن للأعضاء المتابعة والمشاركة الفعالتين [8].

وبصفة عامة فإن رأي اللجنة أكثر موضوعية من رأي الإداري الفرد ويرجع السبب في ذلك إلى: (1) إمكانية تبادل وجهات النظر عند عرض الموضوع أو القضية. (2) الرأي الجماعي ينال القبول العام بحكم أنه حصيلة آراء متعددة. (3) رأي اللجنة تعبير عن خبرات متعددة. (4) غالباً ما يمثل رأي اللجنة الرأي الموضوعي الرصين، بينما قد يخضع رأي الفرد لأهوائه ومزاجه. (5) يصعب التأثير على اللجنة، بينما يتعرض رأي الفرد لضغوط خارجية متعددة ومتفاوتة في الحجم والتأثير [9].

ومع ما ذكر من أهمية "اللجنة" في العمل الإداري إلا أنها تصبح وسيلة إدارية معرقة للعمل الإداري الديناميكي إذا ما أسئ استخدامها ولهذا يسخر البعض من ذلك النوع من "اللجان" بالقول: "إذا أردت أن تقتل موضوعاً فشكل له لجنة".

طريقة عمل لجنة المشاريع بأمانة مدينة الرياض

يعتبر اجتماع اللجنة مع مندوبي المكاتب وعرض لوحات المشروع المعمارية إحدى المراحل النظامية التي يمر بها المشروع قبل إصدار التصريح النهائي للسماح بتنفيذه. ويمكن التعرف على التتابع التسلسلي لإجراءات الحصول على الفسخ (شكل 1) والذي تم إعداده كترجمة للإجراءات المتبعة لأي مشروع. ويلاحظ في الشكل مرحلة اللجنة وهي: " عرض المشروع على اللجنة للحصول على الموافقة الابتدائية" تأتي متوسطة بين خطوات إدارية تبدأ بمراجعة البلدية الفرعية الواقع فيها أرض المشروع، وتنتهي

بالحصول على شهادة من الأمانة باستيفاء الشروط لإيصال خدمات الكهرباء والماء والهاتف. ومع أهمية دراسة تلك الخطوات التي يمر بها أي مشروع، إلا أن التركيز - هنا- على الخطوة التي تتعلق بعمل اللجنة كما سيأتي:

(أ) تحديد موعد المناقشة

بعد أن يتم الانتهاء من المراحل الأولى للإجراءات يتقدم مندوب المكتب الهندسي إلى مقرر اللجنة بالأمانة لتحديد موعد عرض الرسومات الابتدائية للمشروع. ويقوم مقرر كل لجنة فرعية بعمل مراجعة سريعة للوحدات ومن ثم تسجيل المعلومات المتعلقة بالمشروع وهي: اسم المكتب الهندسي، واسم المشروع، وموقع المشروع، ووقت مناقشة المشروع. وبالتالي يتسلم مندوب المكتب ورقة تأكيد الموعد. ويستكمل مقرر اللجنة مراجعة وتسجيل المتقدمين في جدول مخصص لهذا الغرض، مع تحديد المدة الزمنية التقديرية المتوقعة لمناقشة المشروع على اللجنة والتي تتراوح من خمس عشرة إلى ثلاثين دقيقة. ويتم تسجيل من عشرة إلى اثني عشر مشروعاً للعرض على اللجنة في أحد أيام الأسبوع. وبذلك تتراوح مدة اجتماع اللجنة من ثلاث إلى أربع ساعات مسائية في اليوم المحدد. وقد اختير أن يكون موعد اللجنة في المساء بدلاً من الصباح لصعوبة الحصول على هذا الوقت خلال الدوام الرسمي لأعضاء اللجنة من مهندسي الأمانة وغيرهم. وفي الحالات الخاصة التي تزيد فيها المشاريع المقدمة للعرض على اللجنة يتم تسجيل أسماء المتقدمين وجدولتها ومن ثم عقد أكثر من اجتماع للجنة في أسبوع واحد بعد التنسيق مع أعضائها.

(ب) الشرح والتعليق

يحضر مندوبو المكاتب الهندسية حسب المواعيد المحددة مصطحبين معهم لوحات المشروع، وبحسب تسلسل التسجيل يقوم مقرر اللجنة بدعوة مندوب المكتب الهندسي - والذي يكون عادةً المصمم المعماري أو من ينوب عنه- للدخول لصالحة الاجتماعات. ثم يقوم مندوب المكتب بترتيب لوحات المشروع من مساقط وقطاعات وواجهات ومناظير معمارية، كما يقدم ملف الأوراق الرسمية لأعضاء اللجنة مثل صورة فسخ البناء، وصورة صك الملكية، وأي أوراق إدارية متعلقة بالمشروع.

وتبدأ الجلسة حيث يطلب رئيس اللجنة من المندوب شرح المشروع بالطريقة التي يراها مناسبة، ثم يتيح رئيس اللجنة لأعضائها طرح الأسئلة، أو إبداء الملاحظات إن وجدت والتي سيأتي تفصيل أنواعها. ويتفاوت أسلوب أعضاء اللجنة في طرح السؤال أو الملاحظة عن المشروع بصفة عامة، أو عن جزئية محددة منه. كما أنهم قد يشيدون بعمل ما ويظرونه، وقد ينتقدون آخر ويطلبون تحسيناً أو تصحيحاً أو معرفة رأي المندوب فيما انتقد فيه، عندها يقوم مندوب المكتب بتوضيح وجهة نظر المكتب أو المالك حيال ما قدم له من ملاحظات. ويصل النقاش إلى مرحلة تتضح فيها النقاط المتفق عليها والنقاط التي بحاجة إلى أن تراعى بإجماع أعضاء اللجنة وعلى لسان رئيسها. وبذلك ينتهي الاجتماع إما بالتوقيع على اللوحات وختمها، أو بخروج المندوب وقد سجل ملاحظات أعضاء اللجنة لمراجعتها ومن ثم الحضور في موعد آخر تتم جدولته مع مقرر اللجنة للحضور مرة أخرى لعرض المشروع وتوضيح التطوير أو التصحيح الذي تم. وينتهي

الاجتماع إما بالتوقيع على اللوحات وختمها، أو بإعادة الكرّة مرة أخرى.

(ج) أنواع ملاحظات اللجنة

تقدم اللجنة ملاحظاتها لمندوب المكتب المصمم وتختلف كل لجنة عن الأخرى فواحدة تكتب الملاحظات وتسلمها للمندوب، وأخرى تكتفي بذكرها شفاهة ليدونها المندوب، أو يعتمد على ذاكرته. ومع أنه لا يوجد إحصائية لأعداد الملاحظات التي تم تصنيفها، وتكرارها، وتوزيعها حسب نوعيات المشاريع. لكن حضور الباحث لبعض جلسات لجنة "الخدمات"، ولقاءاته مع أعضاء اللجان الأخرى أمكنه من حصر مجموعة لأمثلة من ملاحظات أعضاء تلك اللجان على بعض المشاريع المقدمة، ومن ثم تصنيفها في مجموعات حسب الآتي:

1- ملاحظات ذات علاقة بالإجراءات الإدارية.

- لم يتم إحضار موافقة إدارة الرخص على العمق التجاري المقدم في التصميم.
- أوراق المعاملة المرفقة باللوحات غير كاملة.
- لم يتم الحصول على الموافقات المبدئية من الجهات ذات العلاقة بالمشروع داخل جهاز الأمانة مثل: إدارة صحة البيئة لمشاريع المطابخ والمطاعم.

لم يتم الحصول على الموافقات المبدئية من الجهات ذات العلاقة بالمشروع خارج جهاز الأمانة مثل: وزارة المعارف لمشاريع المدارس، ووزارة التعليم العالي لمشاريع الكليات والجامعات.

2- ملاحظات ذات علاقة بتنظيمات البناء.

- المواقع الموفّرة للمشروع أقل من المطلوب حسب الأنظمة، مثلاً: تم توفير ثمانية مواقف بينما المطلوب 20 موقف وذلك بواقع موقف لكل 50م² في مشروع مكثبي.
- لا يسمح النظام بالدخول إلى مواقف المشروع التجاري من خلال الشارع السكني (نظام فلل).
- لم تطبق اشتراطات مواقف السيارات من ناحية عرض وطول الموقف وزاوية المنحدر في مشروع ذي نشاط تجاري.
- لم يتم الإلتزام بالمسافة المسموح بها بين خزانات الوقود ومضخة البنزين وقدرها 10 أمتار كحد أدنى لمشروع محطة بنزين.

3- ملاحظات أولية على الرسم المعماري.

- يوجد خطأ في رسم المساقط الأفقيه إذ أنها لا تتطابق مع بعضها.
- يوجد خطأ في رسم المساقط الأفقيه إذ أنها لا تتطابق مع الواجهات.
- يوجد خطأ في مقياس الرسم للمسافات والمساحات.

- يوجد ضعف فني عام في أساسيات الرسم المعماري من ناحية الإسقاط، خط القطاع، ... الخ.

- يوجد ضعف فني -أو لا مبالاة- في رسم القطاعات وتوضيحها للفكرة المعمارية.
- لم يتم رسم موقع غرفة الكهرباء الموجودة في فسخ البناء في الموقع العام للمشروع.

4- ملاحظات أولية على التصميم المعماري.

- يوجد ضعف في الفكرة التصميمية على مستوى الموقع العام وعلى مستوى المساقط الأفقية.
- يوجد ضعف في تصميم فراغات العناصر المعمارية مثل الصالات، والمطابخ، ودورات المياه من ناحية كفاءة الاستخدام.
- إن الواجهة المقدمة نسخة مقلدة بالكامل لواجهه مشروع آخر قدمها مصمم سابق للاعتماد (1).

5- ملاحظات جمالية في كتل وواجهات المشروع.

- من الأفضل تعديل الواجهات المعمارية وتقديمها بشكل أفضل.
- من الأفضل فصل الكتلة الواحدة إلى كتلتين ليعطي بعد جمالي لمظلات المشروع (محطة بنزين) .

إن الأمثلة التي ذكرت من الملاحظات لا تقدم الصورة كاملة لما يجري في اللجنة ولهذا سنقدم فيما يلي مثالين لمشروعين قدما للجنة، وسنحاول توضيح النقاط المهمة من خلال أحداثهما:

المثال الأول: أحد المعماريين المتعاقدين تقدم -ممثلاً لأحد المكاتب الهندسية- برسوماته للمناقشة والاعتماد، وذلك لمشروع سوق استثماري تزيد مساحة أرضه عن ستة آلاف متر مربع. وفوجئ أعضاء اللجنة بضعف مستوى التصميم المعماري المقدم، فقدمت له الملاحظات التي شملت ملاحظات تتعلق بتطبيق نظام البناء، وملاحظات في الرسم المعماري، وملاحظات في التصميم المعماري، وتساؤلات عن واجهات المشروع. ومع التعاطف الذي قدمه الباحث لمدوب المكتب تقديراً لكبر عمره، سأل الباحث -الذي كان عضواً في اللجنة ويجلس في طرفها- مندوب المكتب بعيداً عن الأسئلة الرسمية للجنة: أين هو مقر مكتب (ال....) الذي تمثله. فأجاب المندوب: لدي تفويض من صاحب المكتب ولا يوجد حالياً مقر للمكتب..، و أقول لك صراحة أنا أعمل هذه الرسومات في شقتي الخاصة، وأستعين بأفراد آخرين لعمل الرسومات الإنشائية وغيرها..!! وبعد أن قُدمت الملاحظات الرسمية لهذا المهندس تركناه ليعود بعد أسابيع وقد أحدث بعض التحسين على مشروع، وبقيت ملاحظات لم تستكمل، فغادر المهندس صالة اللجنة، وعاد مرة ثالثة ثم رابعة بعد أسابيع أخرى. وأخيراً وافقت اللجنة على التصميم المعماري للمشروع وتم التوقيع على المشروع وختم الرسومات. وبعد انتهاء النقاش الرسمي مع أعضاء اللجنة، التفت مندوب المكتب إلى احد اعضاء اللجنة وقال: يبدو أن الأفضل لي أن لا أتقدم الى اللجنة مرة أخرى، وأن استمر بشكل أوسع في تصميم الفلل السكنية (التي لا تحتاج إلى لجنة لاعتماد رسوماتها)!!...!!

المثال الثاني: مندوب (إداري) يمثل المالك حضر مع أحد المعماريين المتعاقدين -ممثلاً لأحد المكاتب الهندسية- وذلك لعرض مشروع أحد المشاريع الخدمية. ولقد كان مستوى المشروع المقدم ضعيفاً جداً وقُدمت ملاحظات مختلفة أهمها تلك المتعلقة بالتصميم المعماري. لكن مندوب المالك يريد أن تُعتمد الرسومات وأكد أنه يريد المصلحة العامة..!!

(1) ومن الأمثلة على ذلك تصميم لمشروع محطة بنزين قُدّمه أحد المكاتب الهندسية بواجهة معمارية سبق وأن قُدّمها اللجنة مصمم آخر لمحطة أخرى. وعند سؤال مندوب المكتب عن السبب في ذلك، أجاب بأن المالك طلب منه تقليد تلك الواجهة تماماً، فاستجاب لطلبه، وقدم المشروع للجنة التي رفضت الموافقة على الواجهة حماية للملكية الفكرية.

وغير ذلك من الأسباب التي لم تغير في رأي أعضاء اللجنة وهي أنه للمصلحة العامة ولمصلحة المراجعين فإن الملاحظات المقدمة يجب أن تراعى. غادر مندوب المالك والمهندس المعماري، وعادا في جلسة أخرى، لكن الملاحظات لم تراعى. وذلك بسبب رئيس وهو أن فاقد الشيء لا يعطيه. عندها طلب مندوب المالك أن يرشده أعضاء اللجنة إلى مكتب هندسي يستطيع أن يقدم التصميم (الذي توافق عليه اللجنة !)، فكانت الإجابة أن اللجنة توافق على أي مشروع يقدم بصورة سليمة من أي مكتب، وأن أعضاءها لا يحق لهم أن يقدموا للمالك اسم مكتب هندسي بعينه. فسأل المندوب: ولكن كيف أعرف المكتب الجيد..؟ فأجاب أحد أعضاء اللجنة: المكاتب الهندسية الجيدة معروفة، وبإمكانك الرجوع للهيئة السعودية للمهندسين والاستفسار منهم.

بعد فترة عاد مندوب المالك ومعه رسومات تختلف عن السابقة حيث تعاقد مع مكتب آخر للحصول على الخدمات الاستشارية لمشروعه. ولقد كان مستوى التصميم المعماري جيداً، فشكر أعضاء اللجنة مندوب المكتب الهندسي -الجديد- كما شكروا مندوب المالك وقدموا ملاحظات طفيفة على بعض الرسومات، ووعدوا مندوب المكتب بأن يقدمها حال الانتهاء منها لاعتمادها. وبعدها بأسبوع وقع جميع أعضاء اللجنة على الرسومات، وتم ختمها. يمكن النظر إلى المثالين السابقين على أنهما عينة يصوران جوانب مهمة ينبغي التنبيه لها لتنظيم وتطوير العمل الاستشاري في جميع أنحاء المملكة، وتدور معظمها حول الضوابط المهنية وما يتبعها. وتؤثر بشكل مباشر على صناعة البناء التي هي إحدى الدعامات الأساسية للاقتصاد الوطني. وسنعرض فيما يلي تحليلاً لملاحظات اللجنة التي تقدمها للمكاتب والتي ستقود إلى التوصيات التي تدعو لها هذه الدراسة.

التحليل والنتائج

يتضح من خلال الدراسة وجود آلية محددة لاعتماد المشاريع بالأمانة تبدأ بمرحلة استقبال الطلب لاستخراج الفسخ الأولي، وتنتهي بمرحلة إصدار شهادة إتمام البناء التي تمكن صاحب المشروع من إيصال الخدمات إليه. وبين هاتين المرحلتين مجموعة من المراحل أهمها عرض المشروع على لجنة المشاريع بأمانة مدينة الرياض للحصول على الموافقة المبدئية للبدء في عمل الرسومات التنفيذية.

وقد أمكن تقديم أمثلة للملاحظات التي تقدمها اللجنة إلى مندوبي المكاتب الهندسية وتقسيمها إلى خمسة أصناف. ارتبط الصنف الأول منها بالإجراءات الإدارية، والثاني بفهم أنظمة البناء، أما الصنفان الثالث والرابع فهما مرتبطان مباشرة بالمستوى المهني للمكتب الهندسي بصفة عامة وجهازه الفني ممثلاً للمعماريين الرسامين والمساحين. ويختص الصنف الخامس من الملاحظات بالمعماري مباشرة وقدراته الموهوبة والمكتسبة في تشكيل كتل وواجهات المشروع. ويظهر من الأصناف الخمسة للملاحظات أن من الممكن دراسة المسببات لها، ووضع الحلول التي تضمن ولو إلى حد كبير التقليل منها، وبالتالي تحسين الأداء المهني والتصميم المعماري للمشاريع التي تصمم وتقدم للاعتماد في مدينة الرياض بصفة خاصة وفي مدن المملكة بصفة عامة. وسنعرض فيما يلي تحليلاً أوسع لتلك النتائج اعتماداً على مشاركة الباحث في نقاش المشاريع التي عرضت على لجنة مشاريع الخدمات بأمانة مدينة الرياض، واللقاءات الميدانية مع أصحاب المكاتب. والرجوع إلى بعض نتائج استطلاع آراء المكاتب حول أداء قطاع الخدمات الهندسية

الاستشارية الذي أجرته الهيئة السعودية للمهندسين.

فالصنف الأول من الملاحظات التي تقدمها اللجنة والمتعلقة بالإجراءات الإدارية يمكن التقليل منها بشكل كبير إذا ما فُعل دور مقرر اللجنة ليتأكد من اكتمال كافة المعلومات قبل العرض على اللجنة. أما الصنف الثاني من الملاحظات والمتعلق بأنظمة البناء فإن التعامل معها يقتضي التفريق في نوعين من ملاحظات أنظمة البناء. أولاً: أنظمة بناء لها علاقة بالتقييس العالمي مع بعض التعديل والتحوير مثل عدد مواقف السيارات المطلوبة للمشروع وعلاقتها بالمساحات و بعدد الشقق السكنية، ومثل أبعاد مناوور الخدمات وغيرها. ثانياً: أنظمة بناء لها علاقة بالتخطيط الحضري والتصميم العمراني مثل استعمالات الأراضي (سكني، تجاري) وعدد الأدوار، والعمق التجاري للقطعة، والأرتدادات.

وللتعامل مع النوع الأول من الأنظمة فقد أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية مجموعة من الكتيبات التي تقدم الأنظمة الرئيسية للعمل بها، وتوفر كتب (المقاييس المرجعية معلومات أوسع عن أنظمة البناء العالمية مع اختلافات فيها بين المقاييس الأمريكية والأوروبية. وعليه فإن المسؤولية في تطبيقها تقع على المهندس المعماري ومقدرته على معرفتها واستيعابها، وهنا يأتي دور التأهيل المهني الذي يربط التصريح بممارسة المهنة للمهندس المعماري بحصوله على متطلبات التأهيل، والتي منها الإلمام بتلك الأنظمة.

وبالمثل فيما جاء في النوع الثاني من الأنظمة، إذ على المهندس الممارس المسؤولية في التعرف على طريقة الحصول على أنظمة البناء ذات العلاقة بالتخطيط الحضري والعمراني في المنطقة التي يمارس فيها المهنة. كما أن الأمانة مسؤولة عن توفير ذلك النوع من الأنظمة عبر قنوات أكثر فاعلية مما هي عليه الآن، ولعل التوجه القوي في إدخال تلك المعلومات وتحديثها في موقع الأمانات والبلديات على الإنترنت سيحل الكثير من إشكاليات الحصول عليها.

ومن الإجابات التي لها علاقة بالنوع الثاني من الملاحظات ذات العلاقة بأنظمة البناء. وذلك كما وأشار إليها اصحاب المكاتب الهندسية (2):

- الأنظمة متوفرة ولكنها غير كاملة، وغير مستوفية كي تعالج جميع الحالات.
- الزام البلديات والأمانات بنشر جميع التعميدات الدورية وإرسالها بالفاكسات.
- غير متوفر للمكاتب الاستشارية كتب وتعليمات أنظمة البناء ولكن يتم الحصول بطلب يقدم للأمانة، وهي متفرقة وحسب الموقع.
- أنظمة البناء مهما بلغ تطورها بحاجة إلى الدراسة المستمرة لمواكبة التقدم العمراني، وهي محدودة ومن الصعب الحصول عليها إلا عن طريق الأمانة ولا بد من تصوير نسخة منها لعدم وجود عدد كافٍ من النسخ ويكتنفها الكثير من الغموض! [10].

وأما الصنفان الثالث والرابع من الملاحظات وهما الملاحظات الأولية في كل من الرسم المعماري والتصميم المعماري فالمسؤولية المباشرة تقع على المهندس المعماري و الرسام المعماري بالدرجة الأولى، وهي مسؤولية مهنية مرتبطة بالتعليم الأساسي وسياسات التعليم العالي التخصصية الموجهة له. وهي أيضاً مرتبطة بالتأهيل المهني

(2) وذلك في الاستطلاع الذي أعدته الشؤون المهنية بالهيئة السعودية للمهندسين عام 1423هـ حول أداء قطاع الخدمات الاستشارية، وشارك فيه مجموعة من المكاتب الاستشارية والهندسية من مختلف مناطق المملكة.

الذي يحفز على متابعة المستجدات الفنية والعملية في حقل المهنة والمحافظة على استمرار الكفاءة المهنية.

ومع أهمية الصنف الخامس من الملاحظات وهي المتعلقة بالجماليات فالمسؤولية فيها تقع على ثلاثة أطراف. فهي أولاً: تقع على المالك الذي لابد من الحصول على موافقته قبل تقديم المشروع للجنة. وثانياً: على المعماري، وثالثاً: على أعضاء اللجنة. وتساهم الخلفية الثقافية والمهنية لهؤلاء الأطراف في تقديم العمل المعماري والحكم عليه. ومن جهة أخرى فإنه يصعب على الكثير قياس العمل الفني وتقنيته. وواجهات المشروع وكتله المعمارية تعتبر أعمال معمارية فنية يمكن أن ينظر إليها بزوايا فنية وجمالية قد تؤدي إلى الاختلاف في وجهات النظر. ولهذا فإن التعامل مع تلك الملاحظات المتعلقة بالجماليات أكثر صعوبة مع وجود المدارس المعمارية المختلفة والتي لها اتجاهاتها المتعددة التي تؤثر بشكل مباشر في التشكيل المعماري. والذي يظهر من ملاحظات اللجنة ومن حضور جلساتها أن تلك الملاحظات من الصنف الخامس عندما يقدمها أعضاء اللجنة، فإنها في الغالب تكون لمشاريع لم يتم التعامل معها مهنيًا بشكل جيد، وفيها الكثير من الملاحظات من الصنف الثالث (ملاحظات أولية في الرسم المعماري) والرابع (ملاحظات أولية في التصميم المعماري) مما يشير إلى ضعف عام في أساسيات العمل المعماري فضلاً عن الإبداع الجمالي.

ما ذكر أعلاه يؤكد وجود مشكلة خلافية في التعامل مع الصنف الخامس من الملاحظات (جماليات المشروع) والتي قد يساهم في التقليل منها حسن اختيار الأعضاء المناسبين من المعماريين الممارسين ليكونوا أعضاء في اللجنة، بالإضافة إلى الأعضاء من جهاز الأمانة والذين يجب اختيارهم بعناية أيضاً من بين جهازها الفني شريطة أن يتوفر شرط الإلمام بالإجراءات والاشتراطات النظامية. كما أن الاختلاف في الاتجاهات المعمارية – في أغلب الأحيان- لا يعني فرض اتجاه معين من قبل عضو اللجنة. ومع اختلاف الظروف، فلقد كان المعماري (فرانك جيري) الذي اشتهر بالاتجاه التفكيكي في العمارة واضحاً في إجابته عندما كان عضو في لجنة تحكيم المشاريع المقدمة لجائزة (الآغاخان) التي قال فيها بأنه وإن كانت الأعمال المقدمة واتجاهاتها لمعمارية لا تمثل الاتجاه المعماري الذي يسلكه، لكنه يحترم ويتذوق الجميل منها⁽³⁾.

بصفة عامة فقد تحقق جزء كبير من أهداف اللجنة حيث أتاحت اللجنة فرصة عرض المشروع لأكثر من ثلاثة معماريين من إدارة الرخص لهم خبرتهم في أنظمة البناء مما ساهم في تحقيق الهدف الخاص بالتأكد من تطبيق المشروع لاشتراطات البناء التي تساعد في إنجاح الأداء الوظيفي للمشاريع. وبطبيعة الحال فقد ساعدت اللجنة التي تتم اجتماعاتها مساءً خلال أيام الأسبوع من تخفيف العبء على إدارة الرخص في جهاز الأمانة أثناء وقت الدوام الرسمي. أما الهدف المتعلق بسد الثغرات في نظام البناء الحالي وتقديم الاقتراحات لتطوير الأنظمة، فلقد قطعت الأمانة جزءاً كبيراً حيث قدمت الاقتراحات التي أتبعها دراسات متخصصة وتم إقرار تطوير نظام البناء على بعض الشوارع التجارية بمدينة الرياض، والذي تميز بزيادة نسبة مسطحات المباني، مع التأكيد على

(3) رواية المعماري علي الشعيبي، وذلك في الجلسة المشتركة التي جمعتهما كمحكّمين للمشاريع المرشحة لجائزة الآغاخان في العمارة بالإضافة إلى أعضاء اللجنة الآخرين.

اشتراطات حماية خصوصية الجيران.

وفيما يخص تحقيق هدف اللجنة بتقييم المشروعات بطريقة تخدم المصمم والمالك والمستخدم. فإن أسلوب اللجنة انتزع قرار الموافقة على المشروع من فرد واحد ليكون مسؤولية جماعية يشترك فيها إلى جانب مهندسي الأمانة ممثلون من القطاع الحكومي، و أساتذة في العمارة من جامعة الملك سعود، وآخرون من القطاع الخاص من الممارسين للمهنة. وسمح نظام اللجنة بحضور ملاك المشاريع مع المصمم لمناقشة المشروع، وبذلك أتاح هذا الجو الكثير من الشفافية لمناقشة المشروع بحيادية.

وفيما يتعلق بهدف النهوض بمستوى الأداء المهني للمكاتب الهندسية التي تصمم مشاريع في مدينة الرياض. فإنه ونظراً لأن اللجنة لا توافق على المشروع المقدم حتى تستوفى جميع الملاحظات المتعلقة به، فقد أدى ذلك إلى أن يضطر المكتب الهندسي أن يتقدم بالمشروع أكثر من مرة مع التعديلات. وبذلك تطول المدّة التي تلزم المكتب الهندسي لاعتماد المشروع مما يزعج المستثمر الذي صار يهمله أن يختار المكتب الهندسي الذي يمتلك القدرة المهنية لاعتماد المشروع في أقل عدد من الجلسات وذلك كسباً للوقت. ولذا لاحظنا تحسناً ملموساً في نوعية المشاريع التي تقدم للاعتماد، و تساقطاً لبعض المكاتب الهندسية (الوهمية أحياناً و غير الاحترافية) التي كانت تقدم الأعمال الضعيفة المرتبطة بالأتعاب المتواضعة، والتي تؤثر على مستوى الممارسة المهنية. وقد أشار أصحاب المكاتب الهندسية في الاستطلاع إلى ذلك ومن أمثلة ما ذكره [10]:

- مستوى الممارسة المهنية متوسط نظراً للمنافسة المادية وليست الفنية نظراً لا انخفاض أسعار الأعمال في مكاتب لا تؤدي العمل بما يتناسب مع حجمه.
- إن مستوى الممارسة المهنية متدن بسبب قيام مكاتب بختم مخططات تم عملها خارج مكتبها لا تعلم عنها شيئاً مقابل مبالغ رمزية.

وفي المقابل فإن المكاتب الجيدة وجدت لها دوراً أفضل في وجود اللجنة، كما عبر عنه أحد المعماريين (4) بعد تجربة له كمصمم مع لجنة المشاريع: " .. وفي رأينا أن هذه اللجنة لديها الإمكانيات كي تطور الأفكار والمشروعات المستقبلية للإرتقاء بعمارة وعمران رياض المملكة... وإذا كانت اللجنة تقف مع الأفكار المعمارية الجيدة فعلى المكاتب المعمارية المميّزة أن تحترم هذا التوجه لأنه يحمي تطلعاتها وجهودها ويؤكد على تعاضم دورها ويرفع من قيمة وجدية العمل المعماري بحيث تتغير الصورة السلبية للمكاتب الهندسية بشكل عام لدى اصحاب المشاريع من مجرد منتجي مخططات إلى مشاركين أساسيين في عملية التنمية العمرانية للمدينة.. "[11].

التوصيات

- على الأمانات والبلديات في المملكة بصورة عامة وأمانة مدينة الرياض بصفة خاص، تبني ودعم لجان المشاريع إدارياً وفنياً مما يساعدها على القيام بأعمالها، مع عمل التقييم الدوري لأدائها ورفع كفاءتها. وذلك للمساهمة في رفع الأداء الوظيفي للمكاتب الهندسية والاستشارية و لتحقيق أعلى المستويات في الحصول على مشاريع معمارية مميزة تحقق النجاح المهني والاستثماري وتعود بالصالح العام على الاقتصاد الوطني.
- على الهيئة السعودية للمهندسين أن تسرّع في تحديث خططها وبرامجها، لتكون هي الركيزة والمرجعية الأساسية للمعماريين والمهندسين، وذلك فيما يتعلق بأنظمة المهنة و التراخيص المهنية وما يتعلق بها من برامج

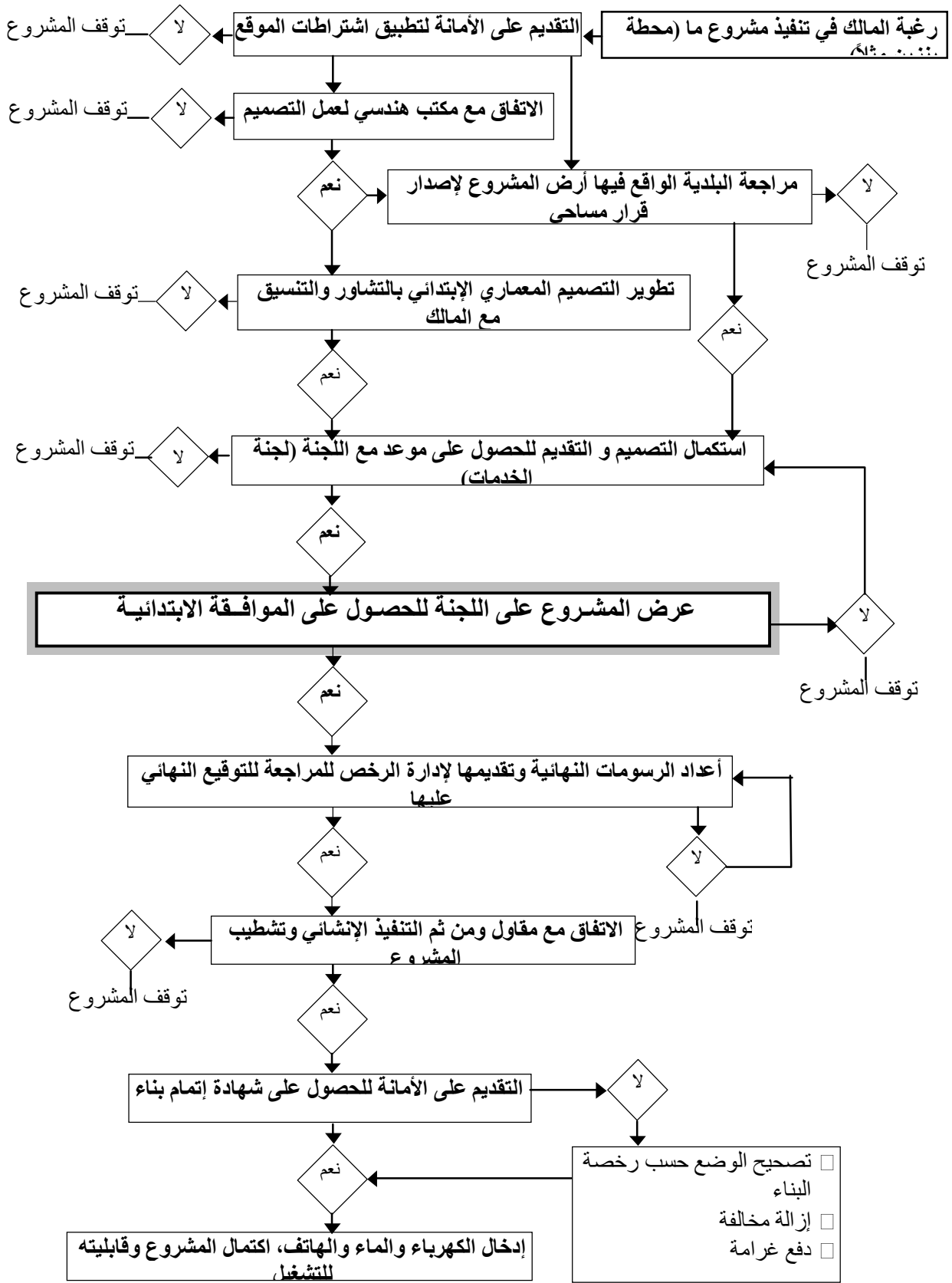
(4) هو المعماري إبراهيم ابوالخيل، رئيس تحرير مجلة البناء، له تجربة كبيرة في النشر المعماري عبر مجلة البناء لأكثر من عشرين عاماً.

التأهيل المهني التي تساهم في تحسين الأداء المهني للمكاتب الهندسية ومنسوبيها.

- ضرورة التعاون بين الهيئة السعودية للمهندسين وأمانات وبلديات المدن في المملكة للاستفادة من تجربة "لجنة المشاريع" في مدينة الرياض، وتجارب الأمانات المختلفة في التعامل مع المشاريع التي تقدم إليها للاعتماد. كما يجب عمل الدراسات المتخصصة المشتركة بين الهيئة السعودية للمهندسين والأمانات للتنسيق وضبط الممارسة المهنية المتعلقة بتخصصات الهندسة المختلفة التي تشارك في صناعة البناء.

المصادر والمراجع

- [1] الجاسر، حمد. مدينة الرياض عبر أطوار التاريخ. الرياض: دار اليمامة، 1386هـ. ص 122.
- [2] النعيم ، عبدالله. الإدارة والتنظيم في أمانة مدينة الرياض. المؤتمر السابع لمنظمة المدن العربية المنعقد بالجزائر عام 1983م (الإدارة والتنظيم في خدمة المدن العربية المعاصرة). الرياض: المعهد العربي لإنماء المدن، 1985هـ.
- [3] النعيم ، عبدالله. إدارة المدن الكبرى-تجربة مدينة الرياض. الرياض: مكتبة الملك فهد، 1415هـ/ 1994م.
- [4] إدارة الإحصاءات والبحوث التابع لوكالة الوزارة للتخطيط والبرامج، وزارة الشؤون البلدية والقروية. إحصائيات البلديات للأعوام من 1420هـ -1424هـ (المجلدات من 51 - 54). الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- [5] إحصاء أعداد المكاتب الاستشارية والهندسية. أرشيف الهيئة السعودية للمهندسين، الرياض: الهيئة السعودية للمهندسين، 1426هـ.
- [6] أرشيف أمانة مدينة الرياض، 1424هـ.
- [7] أرشيف أمانة مدينة الرياض، 1425هـ.
- [8] الثلج، خالد عبدالكريم. ظاهرة انتشار اللجان الحكومية بالمملكة العربية السعودية. في ندوة: الوحدات المساعدة في الأجهزة الحكومية. الرياض:معهد الإدارة العامة، 1403هـ/1983م.
- [9] الشبخلي، عبدالقادر. لجان المجلس البلدي في أساليب الإدارة والتنظيم في خدمة المدن العربية المعاصرة. أعمال وبحوث وتوصيات المؤتمر السابع في الجزائر لمنظمة المدن العربية. الرياض: المعهج العربي لإنماء المدن، 1405هـ/1985م. ص 103.
- [10] الشؤون المهنية باللجنة الهندسية. نتائج استطلاع آراء المكاتب حول أداء قطاع الخدمات الهندسية الاستشارية. تقرير أولي غير منشور . الرياض:اللجنة الهندسية، 1423هـ/2002م.
- [11] اباالخير، ابراهيم. الإفتتاحية " الإرتقاء بعمران المدينة-لجنة المشاريع الكبرى ". الرياض: مجلة البناء ، العدد 155 ، 1424هـ/2003م. ص 12.



شكل (1) المراحل النظامية لإنهاء إجراءات اعتماد مشروع معماري في أمانة مدينة الرياض .
المصدر: الباحث.