

كود البناء وأثره على المواطن

صدر قرار مجلس الوزراء في شهر صفر من عام 1421 هـ لتشكيل لجنة وطنية فنية متخصصة من مهامها وضع وتنفيذ خطة وطنية لإعداد كود بناء موحد وبناء على ذلك فقد تم اعتماد اللجنة الوطنية المشكلة عام 1422 هـ وتم تحديد اهداف ومهام هذه اللجنة الوطنية ومنها مايلي:

- وضع خطة وطنية لإعداد الكود
- تحديد عناصر ولوائح الكود
- تحديد وتأسيس اللجان الفرعية وفرق العمل اللازمة
- متابعة تنفيذ الخطة الوطنية لإعداد كود البناء السعودي الموحد
- الاشراف والتنسيق والمتابعة مع جميع الاطراف المشاركة
- الاستفادة ما أمكن بما لدى الجهات الحكومية من تجارب ومواصفات وانظمة وابحاث ودراسات

إن الهدف الاساسي من اصدار الكود هو تطوير قطاع البناء والتشييد بما يتناسب مع التطورات التقنية والعلمية الكبيرة التي نراها يومياً والذي على ضوءه تم الانتهاء من وضع الخطوط العريضة الفنية للكود وعناصره الاساسية تليها عملية المراجعة الدقيقة ثم الاخراج النهائي (عملية مستمرة).

وحرصاً من اللجنة الوطنية على اشراك الجهات الوطنية المعنية فقد اختتمت اعمالها قبل ايام قليلة في الملتقى الثاني لكود البناء السعودي في مبنى المواصفات والمقاييس في الرياض والذي كان من اهدافه الاساسية عرض ومناقشة مراحل إعداد الكود من قبل اللجان وفرق العمل المختلفة وكذلك معرفة اراء القطاع العام والقطاع الخاص بعد ان تم الانتهاء من الأعمال الفنية لإعداد كود البناء السعودي بعد ذلك سيتبعه أعمال المراجعة والصياغة النهائية و الإخراج النهائي والتي تعتبر بلا شك اهم مراحل الاعداد وستتطلب مزيداً من العمل الجماعي والمشاركة وتظافر الجهود.

والكود هو عبارة عن مجموعة شروط ولوائح تنظيمية وقانونية وادارية وفنية هدفها الاساسي المحافظة على ارواح الساكنين و ممتلكاتهم وراحتهم وسلامة المباني والمنشآت وتحقيق افضل مستويات الجودة والسلامة والصحة والاستفادة القصوى من استخدام المباني لأطول مدة ممكنة بدون عوائق لجميع افراد المجتمع.

كما انه يوضح المعايير التصميمية وينظم الالتزامات التعاقدية بين جميع الاطراف (المالك والمستخدم والاستشاري والمقاول.....الخ) وتكمن أهمية في كونه وثيقة ملزمة لجميع الأطراف ومرجعاً أساسياً عند حسم المنازعات ولهذا فيجب ان يلي الكود المتطلبات الخاصة التي تتميز بها كل منطقة من مناطق المملكة او يتميز بها كل مجتمع سواء كانت التشريعية او القانونية او المناخية او العادات والتقاليد أو الظروف المادية... أي بمعنى آخر خوفاً من ان يصبح لتطبيق الكود نتائج وأثار سلبية عكسية فلا بد من فهم الاهداف الاساسية والتفصيلية من جميع بنود ومراجعتها قبل الاخراج النهائي وتدقيقه بشكل تام ووضعها بقلب مبسط لايفقده اهميته وبنفس الوقت لايصعب من فهمه وتطبيقه.

والكود بخلاف المواصفات الفنية لمواد البناء فهو يتعامل مع انظمه البناء وعناصره المختلفة والتي عادة ما تحتوي على مواد مختلفة لها مواصفات فنية محددة لكل مادة.

ومن هذا المنطلق فإن الحاجة باتت ملحة للبدء في تطبيقه في ظل التطور و النهضة التي تعيشها المملكة وهو يشكل وثيقة بالغة الأهمية في جميع قطاعات التشييد ويعتبر الأسس التي تحكم عمليات التشييد والبناء من مرحلة التخطيط حتى بعد مرحلة الاستخدام ولهذا فيجب علينا إخراجها بصورة مبسطة و واضحة قابلة للاضافات او الحذف اوالتعديلات اثناء التطبيق كما انة من الاجدر مشاركة جميع الاطراف ذات العلاقة سواء كانت الجهات التشريعية او القانونية أو المكاتب المعمارية والهندسية والاستشارية أو الجهات المستفيدة .

ففي البداية سيؤدي تطبيقه حتما الى تحسين جودة المباني والى الارتفاع في تكاليف تنفيذها وهي ليست زيادة في التكاليف ولكن في الواقع هي عودة الى التكاليف الحقيقية لتنفيذ المباني والسبب الرئيسي هو عدم وجود صناعة بناء بالمعنى الحقيقي بالاضافة الى التكاليف المتدنية للخدمات المعمارية والهندسية (اعداد وثائق التنفيذ من مخططات ومواصفات وجداول كميات والاشراف على التنفيذ وادارة التنفيذ والخ).

نعم لن تكون هناك أي أهمية من وجود الكود مالم تكون هناك خطوات عملية وآليات تحفيزية مدروسة لتطبيقه و اولى هذه الخطوات هي توعية المواطن واقناع المجتمع باهميته والتوضيح بكل صراحة السلبيات والايجابيات والمصلحة الحقيقية التي سيحصلون عليها في حالة تطبيقه سواء كانت هذه الإيجابيات من النواحي الشرعية او المادية او القانونية او الفنية والتي ستؤدي بإذن الله في حالة اقتناعهم به الى تطبيقه من انفسهم.

لاشك بأن نسبة كبيرة من المجتمع ستري في ظهور الكود مجرد اضافات وعوائق جديدة من الانظمة البيروقراطية والتعقيدات التي يمارسها المجتمع يوميا بالاضافة الى ان تطبيق الكود سيؤدي الى ظهور تكاليف اضافية تنعكس في نهايتها على المواطن البسيط. وستتبادر الى اذهان الناس اسئلة كثيرة مثل: هل هناك علاقة بين الكود وبين انظمة البناء او المواصفات ؟ واذا استطعنا ان نوفر هذا المجهود اللامحدود لتنفيذ كود البناء فاين ذلك المجهود من انظمة البناء ؟ وهل انظمة البناء تتماشى مع ماجاء في بنود الكود او العكس؟ وهل استطاعت المواصفات القياسية للمواد من الحد من انتشار المواد الرديئة بالاسواق؟وهل سيساعد ذلك في تطبيق الكود بشكل افضل؟

انني رى شخصا بأن عملية تطبيق شروط الكود في مجتمعنا ستجد امامها عوائق وصعوبات كثيرة تختلف اختلافا كبيرا عما تجده في المجتمعات الاخرى والتي لا تنتشر فيه ظاهرة ممارسة كل مواطن قادر عملية بناء مسكنه بنفسه(ظاهرة التنفيذ الانفرادي للمساكن).

ان الكود ما هو الا جزء بسيط من منظومة متكاملة لم يتحقق منها الا القليل ولكننا نتمنى ان تثير عملية مراحل تطبيق الكود في جميع المباني وخاصة العامة مواضيع كثيرة منها:

- اعادة احياء مشروع تنظيم وتقدير اهمية مهنة العمارة والهندسة و الرفع من مستواها.
- الرفع من مستوى القطاع العقاري وحثه على التطوير المتكامل للاحياء السكنية
- الحد من ظاهرة تداول الاراضي البيضاء بين اكثر من جهة والتي ادت الى الزيادة الغير معقولة في اسعارها.
- الحد من ظاهرة التنفيذ الانفرادي للمساكن وظهور شركات على مستوى عالي في التطوير العقاري.
- ظهور صناعة بناء تتبنى مواصفات موحدة (نمطية) عالية الجودة لمواد البناء وطرق تركيبها.
- الحفاظ على حقوق جميع الاطراف (المالك والاستشاري والمقاول والممول)وتحديد المسؤوليات بتطبيق لوائح وبنود الكود.
- أن القطاع العام غير قادر على تحمل المسؤولية في مراقبة تطبيق انظمة البناء ناهيك عن نظام الكود لضعف إمكانياته الفنية والمالية والفنية ولهذا يجب ان نبدأ بتشجيع عملية مشاركة القطاع الخاص (المكاتب المعمارية والهندسية والاستشارية) في تحمل المسؤوليات مع القطاع العام بتطبيق انظمة البناء وشروط ولوائح الكود.

• نأمل بإذن الله في المستقبل القريب أن يؤدي تكامل الانظمة الهادفة البسيطة الى توفير المسكن الميسر الاقتصادي في اقتتائة و تشغيله والمريح والأمن والذي يلبي على الاقل الاحتياجات الاساسية والذي يعمل على ترشيد استخدام مصادرها الحيوية الماء والطاقة الكهربائية.

