

أولاً:

الطاولة المستديرة

المنعقدة بهيئة التشريع والإفتاء القانوني بعنوان:

قانون تنظيم المباني ودوره في التنمية الاقتصادية والعمرانية

في إطار حرص هيئة التشريع والإفتاء القانوني على تطوير التشريعات حتى تتواءم مع المتغيرات المعاصرة، عقدت الهيئة طاولة مستديرة بعنوان "قانون تنظيم المباني ودوره في التنمية الاقتصادية والعمرانية" وذلك بمقر الهيئة يوم الاثنين الموافق ٢٩/٤/٢٠١٣ وتناولت الطاولة عدة محاور تتمثل في الآتي:

- المحور الأول: اشتراطات وإجراءات إصدار تراخيص البناء.
- المحور الثاني: الصعوبات التي تواجه القائمين بأعمال البناء.
- المحور الثالث: دعاوى البناء.
- المحور الرابع: المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء.
- المحور الخامس: الاتجاهات الحديثة في البناء.

وقد حضر اجتماع الطاولة المستديرة كل من:

أولاً: من جانب هيئة التشريع والإفتاء القانوني:

المستشار/ عبدالله بن حسن البوعينين	رئيس الهيئة
المستشارة / معصومة عبدالرسول عيسى	نائب رئيس الهيئة
المستشار / مال الله جعفر الحمادي	مدير إدارة التشريع والجريدة الرسمية

المستشار / خالد إبراهيم عبدالغفار	مدير إدارة الإفتاء القانوني والبحوث
المستشار / محمد يس لطيف شاهين	ممثلاً عن الهيئة
الشيخة مريم بنت عبدالوهاب آل خليفة	المستشار المساعد بالهيئة
جواهر عادل عبدالرحمن	المستشار المساعد بالهيئة
نورة عبدالرؤوف البوعينين	الباحث القانوني بالهيئة
سعود عبدالعزيز محمد المالكي	الباحث القانوني بالهيئة
أحمد محمد أحمد علي عبدالله	الباحث القانوني بالهيئة
منيرة محمد المنصور	أخصائي تطبيقات حاسب آلي

ثانياً: الجهات المعنية الأخرى:

المهندسة / لمياء الفضالة	مدير إدارة الخدمات الفنية بالبلدية الوسطى
المهندس / كاظم علي عبداللطيف	مدير تخطيط وتصميم الطرق بوزارة الأشغال
المهندس / جميل أحمد ميرزا	رئيس مجموعة الهندسة المعمارية (٢) بوزارة الأشغال
المهندسة / نجمة عبدالرضا	مشرف خدمات المشاريع بالمركز البلدي الشامل
المهندس / سالم القوتي	رئيس قسم تراخيص البناء بالبلدية الوسطى
السيدة / أميرة حسن الطعان	مستشارة قانونية بغرفة تجارة وصناعة البحرين
المهندس / مازن أحمد العمران	عضو بلجنة مزاولة المهن الهندسية
المحامي / فريد غازي	
رئيس النيابة / حسين الصيرفي	
المهندس / محمد الخزاعي	أمين سر جمعية المهندسين

وانطلاقاً من الهدف الذي تسعى إليه مجلة "القانونية" التي تصدرها هيئة التشريع والإفتاء القانوني والمتمثل في نشر المعرفة القانونية للمختصين والعاملين وكافة المعنيين بما يسهم في تطوير العمل القانوني، فإن المجلة تنشر الحوارات والنقاشات والتوصيات التي تناولتها الطاولة المستديرة وذلك على النحو الآتي:

قانون تنظيم المباني ودوره في التنمية الاقتصادية والعمرائية

المقدمة

المستشار/ عبدالله بن حسن البوعينين:

رئيس هيئة التشريع والإفتاء القانوني

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا ونبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، في البداية أشكر لكم استجابتكم للدعوة السريعة، فقد تم تنظيم هذه الطاولة المستديرة في وقت ضيق وبسباق مع الزمن، وذلك حتى نستطلع ونصل إلى أعمق نقطة أخذ برأي المختصين في هذا الشأن، فالقانون إذا جاءت صياغته في غرف مغلقة يفتر إلى الواقع العملي، والواقع العملي هو البيئة الحقيقية التي يعيش فيها القانون ويعكسها المختصون والمتعاملون فيه، لذا جاء جمع المختصين تحت سقف واحد وهم المطبقون والمنفذون، والمختصون بالصياغة، والمختصون بحماية القانون في حالة المخالفة في موضوع المحاكم وتنفيذ الإجراءات، وحاولنا أن نجمع بقدر المستطاع من المختصين في هذا المجال.

ونحن لنا تجربة سابقة، انعكست إيجاباً على صياغة قانون التطوير العقاري، وذلك حينما عقدنا مؤتمر وقت صياغة القانون، وكانت فكرة القانون متجهة باتجاه معين في البداية، ثم عند صياغة القانون أخذ برأي المختصين والمتعاملين فيه أثمرت الصياغة عن توجه آخر سيكون أقرب في التطبيق العملي لأن المتعاملين فيه مقتنعون بأنه هو الصيغة القريبة للواقع العملي في مملكة البحرين، فقانون التطوير العقاري أحالته الحكومة إلى مجلس النواب وهو في مراحل إصداره وإن شاء الله يتكلل بالنجاح ويتم الانتهاء منه قبل نهاية الفصل التشريعي الحالي.

وسيكون عنوان طاولتنا المستديرة لهذا اليوم هو "قانون تنظيم المباني ودوره في التنمية الاقتصادية والعمرائية" حيث إن قانون تنظيم المباني صدر في عام ١٩٧٧ في ضوء المتطلبات في تلك المرحلة، وكانت الاشتراطات التي تضمنها والتعديلات التي أجريت عليه تلبية للاحتياجات التشريعية في تلك الفترة، والتنمية العمرائية اليوم تحتاج إلى أن تكون هناك قواعد واضحة يعرفها ويعلمها جميع الشركاء المتعاملين في هذا القانون، فإذا كان القانون بعيداً عن

المهندس، بعيداً عن النيابة العامة والقضاء، بعيداً عن التطبيق العملي بالنسبة للمتعاملين مع هذا القانون والمستثمرين، فاعتقد لن يفهم احد مضمون هذا القانون ولن يعرف كل شخص حقوقه والتزاماته، فالمتغيرات السريعة والتعديلات السريعة التي تأتي على القانون بعد إصداره، دائماً تحدث نوعاً من الإرباك، لذلك ارتأينا اليوم أن يكون اجتماعنا جامعاً لأهل الاختصاص، وعليه قسمنا المحاور في هذه الطاولة المستديرة إلى خمسة محاور وهي:

١. اشتراطات وإجراءات إصدار تراخيص البناء.
٢. الصعوبات التي تواجه القائمين بأعمال البناء.
٣. دعاوى البناء.
٤. المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء.
٥. الاتجاهات الحديثة في البناء.

والهدف من هذه الطاولة المستديرة هو الوصول إلى فهم مشترك للقانون والخروج بتوصيات إذا ما كانت هناك بعض الثغرات أو القصور الذي يحتاج إلى تعديل أو إضافة وتمحيص وتفحص وتشخيص القانون من حيث الإيجابيات والسلبيات، للوصول لأفضل قواعد قانونية تناسب المتعاملين فيه، وسيبدو ذلك واضحاً في المجلة القانونية التي ستصدرها الهيئة قريباً بمشيئة الله.

وقبل الانتقال إلى المحور الأول، أعطي الكلمة إلى المستشار/ محمد ياسين الذي سيمثل وجهة نظر الهيئة في هذه الطاولة المستديرة.

المستشار / محمد ياسين:

ممثلاً عن هيئة التشريع والإفتاء القانوني

في البداية نرحب بضيوفنا الكرام، ونشكرهم على تلبية الدعوة لحضور هذه الندوة، وبإذن الله سيكون لآرائهم وأفكارهم ومقترحاتهم دور بارز في تعزيز ودعم التنمية العمرانية التي تشهدها مملكة البحرين من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن هذه الآراء والأفكار والمقترحات سوف يتم إفراغها في صورة توصيات للجهات القائمة على التشريع في المملكة سواء للسلطة التشريعية بجناحيها وهما مجلس الشورى ومجلس النواب للأخذ بها فيما تسنه تلك السلطة من تشريعات تتعلق بتنظيم المباني، أو للحكومة فيما تقترحه من تشريعات في هذا الشأن أو ما تصدره من قرارات لائحية تنظم أعمال البناء، وذلك كله من أجل أن تتماشى تلك التشريعات مع عجلة التنمية والتطورات التي حدثت في قطاع الإنشاء والتعمير، وبإذن الله هذه التوصيات سوف يتم نشرها في مجلة الهيئة التي سوف يتم توزيعها على كافة الجهات بالمملكة.

يحكم تنظيم المباني في المملكة تشريع أساسي إلى جانب عدة تشريعات مكملّة، نعرض لها تباعاً، إلى جانب مشروعات القوانين المعروضة على السلطة التشريعية، ويتمثل التشريع الأساسي الذي يحكم تنظيم المباني في قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، الذي تم تعديله مرتين، المرة الأولى عام ١٩٩٣ بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣ الذي عدل المادة (٢٠) من القانون والتي أسندت لمجلس الوزراء وضع الاشتراطات التنظيمية للتعمير ولوزير الإسكان الذي حل محله بعد ذلك، الوزير المختص بشؤون البلديات إصدار الخرائط التفصيلية لمناطق التعمير والمعالم العمرانية المميزة بالاشتراطات التنظيمية لمشروعات وزارة الإسكان، والتعديل الثاني تم سنة ٢٠٠٥ بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ الذي استبدل الوزير المختص بشؤون البلديات بوزير الإسكان في المادة (٢٠) المشار إليها، غير أن هذين التعديلين لم يجريا على قانون تنظيم المباني أية تعديلات أخرى منذ صدوره عام ١٩٧٧ أي منذ ٣٦ سنة.

وبلمحة سريعة على مواد القانون، باعتبار أن بعض مواد القانون قد أصبحت محل نظر لتغير طبيعة الأحكام التي تشتمل عليها، وسنستمع لآراء حضراتكم حول تطبيق نصوص هذه المواد من الناحية العملية، حيث نجد أن المادة الأولى من قانون تنظيم المباني أوجدت التزاماً بعدم جواز تشييد بناء أو إقامة أعمال أو إضافة أي جزء إليها أو هدمها أو هدم أي قسم منها أو إجراء أي تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية أو الدعم، أو تغيير معالم الأرض بحفرها أو ردمها، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية المختصة، معنى الكلام وبمفهوم المخالفة أنه في حال عدم قيام المالك باستخراج الترخيص لكافة الصور والأعمال الواردة في هذه المادة قبل مباشرتها يعتبر إخلالاً بالتزامه باستخراج الترخيص المطلوب، وبالتالي يعرضه لنوعين من الجزاء، الجزاء الأول وهو وقف العمل أو البناء الخاضع للترخيص من جانب البلدية المختصة وهذا الجزاء مقرر في المادة (٢) من القانون، إلى جانب الجزاء الجنائي المقرر في المادة (٢٣) من ذات القانون.

وهنا يثور في هذا الجانب تساؤل ما هو الضابط الذي يأخذ في الاعتبار لدخول أعمال البناء المنصوص عليها في تلك المادة، فهي أعطت أمثالا لصور من أعمال البناء التي يجب الحصول على ترخيص بشأنها، لذا نريد أن نعرف كيفية تطبيق هذه المادة من الناحية العملية، وهل هذه المادة حصرت كافة صور أعمال البناء أم أن هناك أعمال بناء بسيطة يمكن التغاضي عن الترخيص فيها؟ فعلى سبيل المثال لو أراد شخص أن يفتح نافذة للمكيف فهل يجب أن يحصل على ترخيص؟ أم أن هذا العمل ليس من الأعمال الخاضعة للترخيص؟ رغم أنه عمل مهم جداً لأنه لو قام العمل بنفسه ودون ترخيص وبدون إشراف من الجهة المختصة ممكن أن يعرض حياة المارة إلى الخطر.

ثم تناولت المواد (٣، ٤، ٥) من القانون طلب الترخيص - كيفية تقديمه. والإدارة التي

يقدم إليها والمستندات والبيانات والرسومات التي يجب أن تقدم معه، ونلاحظ أن المشرع أعضى المشرع من تقديم الرسومات المطلوبة في حالة صغر مساحة الأرض المزمع إقامة البناء عليها، أو انخفاض قيمة البناء أو قيمة تكاليف حفر الأرض أو ردمها وغير ذلك من الأسباب الأخرى التي تقررها اللائحة التنفيذية.

ثم تناولت المادتان (٦، ٧) إجراءات البت في الترخيص ومواعيده، فالمادة (٦) أوجبت موافقة اللجنة على طلب الترخيص قبل إصداره (حيث يثور التساؤل حول مدى وجود هذه اللجنة في الوقت الحاضر) خاصة وأن (الهيئة البلدية المركزية) تم إلغاؤها بقانون البلديات سنة ٢٠٠١.

ورتب المادة (٧) على انقضاء المواعيد المقررة للبت في طلب الترخيص دون البت فيه بالقبول أو الرفض، بمثابة موافقة ضمنية على الترخيص إذا أخطر طالب الترخيص البلدية بعزمه على البدء في العمل المطلوب الترخيص به بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار ولم يتلق رداً مسبباً من البلدية خلال تلك المدة، فقد أخذ المشرع بفكرة الترخيص الضمني بحسبان أن عدم البت في طلب الترخيص يعد تعطيلاً للاستثمارات العقارية وخسارة لرأس المال، وتعطيلاً لقيام الأفراد باستغلال أموالهم طبقاً للقانون.

أما المادة (٨) فتناولت إلحاق جزء من الأملاك العامة بأرض مطلوب الترخيص بها إذا اقتضى ذلك التنظيم - أو إلحاق جزء من عقار خاص بالأملاك العامة.

وهنا يثور التساؤل: هل هذا الحكم يطبق من الناحية العملية وكيفية تطبيقه خاصة في ظل وجود قانون الاستملاك بالنسبة لإلحاق جزء من عقار خاص بالأملاك العامة.

والمادة (٩) اشتملت على ضوابط إصدار الترخيص فأوجبت أن يكون البناء أو العمل مطابقاً للأصول الفنية والمواصفات العامة والشروط الصحية ومقتضيات الأمن والسلامة والمتانة والجمال الفني.

وأشارت المادة (١٠) إلى أن منح الترخيص لا يترتب عليه مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبينة في الترخيص.

وتناولت المواد (١١، ١٢، ١٣) التزامات المرخص له والمهندس أو المقاول عن تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للرسومات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، مع الالتزام بخطط التنظيم أو حد الطريق، وضمان سلامة البناء والمباني المجاورة.

أما المادة (١٤) فتناولت مدة الترخيص وهي سنة واحدة يبطل بعدها الترخيص إذا لم يشرع في البناء، واعتبرت أن إتمام أعمال حفر الأساسات لا يعتبر شروعاً في البناء، إلا أنها لم تعرف معنى المشروع في البناء بالضبط. وتساءل ممثل الهيئة عن كيفية تطبيق هذه المادة من

الناحية العملية مفهوم كل من - الشروع - البدء . التوقف؟

وتناولت المادة (١٥) رسوم الترخيص، والمادة (١٦) نظمت حق دخول مواقع العمل لموظفي البلدية المفوضين في ذلك، واشترطت في حالة التعديلات والترميمات الداخلية الحصول على إذن مسبق من شاغلي المبنى (معرفة موقف هذا الحكم في الوقت الحالي).

أما المادة (١٧) والمادة (١٨) فقد تناولتا احتياجات الأمن والسلامة أثناء مباشرة العمل سواء بالنسبة للعمال القائمين بالعمل أو المارة بإقامة السياج اللازم حول المبنى.

وتناولت المادة (١٩) تصريح السكن أو الاستغلال عقب اكتمال البناء الذي تمنحه البلدية بعد التحقق من مطابقة البناء للترخيص واستيفاء كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها، وبناء عليه يتم توصيل الخدمات العامة للبناء من كهرباء وماء وخلافه.

والمادة (٢٠) ناطت بمجلس الوزراء وضع الاشتراطات التنظيمية للتعوير، وبوزير شؤون البلديات الخرائط التفصيلية لمناطق التعوير والمعالم العمرانية المميزة والاشتراطات التنظيمية للعمار بالمناطق المجاورة لتلك المعالم وللمشروعات الإسكانية لوزارة الإسكان.

أما المواصفات العامة للمباني واشتراطات الأمن والسلامة والمتانة والجمال الفني فتصدر من البلدية طبقاً للمادة (٢١).

أما المادة (٢٢) فقد شكلت لجنة للتظلمات من القرارات التي تصدرها البلدية في شأن تنظيم المباني، ويثور التساؤل عن مدى وجود هذه اللجنة في الوقت الحالي.

والمادة (٢٣) جعلت كل مخالفة لأحكام القانون أو القرارات المنفذة له جريمة عقوبتها الغرامة من (١٠) إلى (١٠٠) دينار فضلاً عن عقوبة تبعية هي تصحيح أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الحكم بضعف الرسوم في حالة البناء بدون ترخيص، كما يحكم بتقديم الرسومات إذا طلبت البلدية ذلك فإذا لم يتم المخالف بتقديمها خلال المدة التي يحددها الحكم حكم عليه بغرامة من (٥٠) إلى (٥٠٠) دينار ومنحه مهلة أخرى، ويتكرر الحكم بالغرامة في كل مرة لا يقدم فيها المخالف الرسومات في المهلة المحددة.

وأخيراً تناولت المادة (٢٤) قيام البلدية بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف إذا لم يتم هو بتنفيذ الحكم أو القرار في المدة التي تحددها له البلدية.

أما اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني فقد تناولت بشيء من التفصيل المستندات التي يجب إرفاقها بطلب الترخيص وضوابط ارتفاعات المباني وشروط التهوية والإنارة والشروط الصحية وتوصيل المياه والتديدات الكهربائية وخدمات الإطفاء.

أما الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة فقد صدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩ فهو من القرارات الصادرة تنفيذاً للمادة (٢٠) من قانون تنظيم المباني، وتناولت تقسيم مناطق المملكة إلى مناطق السكن الخاص - مناطق السكن الحداثي - مناطق العمارات الاستثمارية - مناطق العمارات - مناطق المعارض التجارية - وغيرها من المناطق السكنية وحددت نسب البناء والارتدادات والارتفاعات والاشتراطات الخاصة لكل منطقة.

وسوف نسمع وجهة نظر حضارتكم في بعض المشاكل التي تواجه التنمية العمرانية بسبب بعض تلك الضوابط كتحديد نسبة البناء على أساس مساحة الأرض المراد البناء عليها.

ثانياً: التشريعات المكملة لقانون تنظيم المباني:

تتمثل في كل من:

١. قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١:
والذي ناط بالمجلس البلدي في المادة (١٩) منه تنظيم رخص البناء والهدم والترميم وتعديل الأبنية، وفي المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون اقتراح إنشاء وتحديد وتنظيم المناطق السكنية والتجارية والصناعية والمشاركة في دراسة شؤون العمران والتعمير ووضع المخططات العمرانية العامة والتفصيلية.
- وفي المادة (١٨) من ذات اللائحة ناط بالمجلس البلدي داخل نطاق اختصاصه مراقبة تنفيذ القوانين واللوائح والقرارات الخاصة بشؤون التنظيم والمباني.
٢. قانون إشغال الطرق رقم (٢) لسنة ١٩٩٦:
والذي أوجب الحصول على ترخيص من الوزارة المختصة بالبلديات في حالة إشغالات الطرق العامة الناتجة عن أعمال الحفر والبناء والهدم.
٣. قانون الصحة العامة رقم (٣) لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته:
والذي أوجب عدم الترخيص في إقامة بناء إلا إذا كان مطابقاً للقواعد الصحية المبينة في هذا القانون والقرارات المنفذة له والحصول على موافقة كتابية من وزارة الصحة، كما أفرد عقوبات جنائية على إلقاء مخلفات هدم المباني في الشوارع.

ثالثاً: مشروعات القوانين:

مشروعات القوانين المعروضة على السلطة التشريعية والمتصلة بتنظيم المباني:

١. مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، هذا

المشروع استبدل نصوص المواد (٢ و ٢٣ و ٢٤) من القانون وأعاد بموجبها تنظيم حق البلدية في وقف البناء الذي يجري بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص، مع تحرير محضر بالمخالفة وإرسالها للنيابة العامة، وأجاز للبلدية إزالة البناء الذي تم إيقافه متى كان يؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وإذا امتنع أصحاب الشأن عن تنفيذ قرار الإزالة تتولى البلدية التنفيذ بالطريق الإداري وبالقوة الجبرية، مع تشديد العقوبة على البناء بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص حيث وصلت إلى الحبس والغرامة، مع اعتبار قيام المخالف باستئناف عمل سبق إيقافه ظرفاً مشدداً، وفي حالة الامتناع عن تنفيذ الحكم بتصحيح الأعمال أو استكمالها أو إزالتها يحكم على المخالف بغرامة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ الحكم.

٢. مشروع قانون التطوير العقاري، وهذا القانون ينظم عمل المطورين العقاريين وعقود شراء العقارات المبنية قبل الانتهاء من إنشائها، وهو لا يتطلب الحصول على ترخيص بناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني، بل هو مستند أساسي للحصول على ترخيص التطوير العقاري. تلك كانت إطلاله سريعة على التشريعات التي تحكم تنظيم المباني بمملكة البحرين ونتطلع للاستماع لآراء السادة المشاركين.

المحور الأول:

اشتراطات وإجراءات إصدار تراخيص البناء

المستشار/ عبدالله البوعيين:

رئيس هيئة التشريع والإفتاء القانوني

إن الجهات المشاركة في هذا المحور هي المركز البلدي الشامل والبلدية الوسطى بشكل أساسي وبمشاركة باقي الجهات الحاضرة.

الدكتور المهندس / مازن أحمد العمران:

عضو لجنة مزاولة المهن الهندسية، رئيس لجنة رابطة المكاتب الهندسية

هذه القوانين تؤثر حقيقة على المكاتب الهندسية البحرينية، وأنه لم يتم دعوة رابطة المكاتب الهندسية لهذا الاجتماع، لأن رابطة المكاتب الهندسية أحد الأعضاء الأساسيين في كتابة القانون "قانون المباني" ٢٠٠٥/٢٠٠٦، وأنا أمثل لجنة المزاولة وفي نفس الوقت أنا رئيس رابطة المكاتب الهندسية لأن هذه القوانين حقيقة تطبق على المكاتب الهندسية البحرينية التي تعمل

فلهم دور في إعطاء رأيهم عن أي قانون أو تشريع يصدر.

رئيس الهيئة:

بسبب ضيق الوقت لم يتم دعوة الجميع وكذلك بالنسبة لجمعية العقارين لهم دور بشكل أو آخر وهناك شركاء آخرين لم يكونوا موجودين وهذا لا يمنع في أن نمشي بالحد المعقول والمقبول فمن الصعب أن يتم صياغة التشريعات دون التطرق للمشاكل العملية، وأنه أدركنا الحد المعقول والمقبول من الآراء، وهذا لا يمنع من أي شخص أن يتم تزويدنا بأي تعليقات أو آراء أو ملاحظات خلال أسبوع من تاريخ اجتماعنا سواء أكان التسليم بالبريد الإلكتروني أو اليد أو الفاكس حيث سوف يتم تزويدكم بالبريد الإلكتروني بعد رفع الجلسة بحيث يكمل اجتماعنا أو ما ينقص اجتماعنا لأن الأخوان المهندسين والمكاتب الهندسية لديهم مشاكل وكمواطنين عاديين لدينا مشاكل حين نتقدم بطلب الترخيص وكذلك النيابة العامة وننظر لها من عدة زوايا ويتم تسقيطها على القانون لمعرفة النواقص والمزايا التي لا بد أن تدعم.

المهندس سالم القوتي:

رئيس قسم تراخيص البناء بالبلدية الوسطى

سبق وأن شكلت لجنة في البلدية لدراسة قانون تنظيم المباني برئاسة الأستاذ / يوسف الغتم. مدير بلدية الشمالية، وقامت برفع مرئيات وتعديلات ومسودة للقانون في طور الاعتماد.

رئيس الهيئة:

اليوم ليسنا في صدد إعادة صياغة قانون المباني أو ليس لدينا توجه أن القانون لا بد من تعديله وإنما إسقاط مرئياتنا على القانون القائم بالإضافة أن هناك مرئيات من البلديات والمكاتب الهندسية والمسؤولين في البلديات والمحامين والنيابة العامة قد تفيدكم في دراستكم قد أغفلتوا عنها أو أغفلنا عنها والكل سوف يكمل البعض الآخر ولسنا بصدد أننا سنرفع مشروع قانون وإنما مجرد دراسة نقدية للقانون للنشر في مجلة (القانونية) ورفع المرئيات لوزير البلديات وهو الوزير المعني بهذا الشأن متى كانت هناك دراسة لهذا القانون تكون هذه المرئيات أو الإشكاليات العملية يسقطونها على القانون ثم يظهر مشروع قانون إذا أرادت الحكومة أن تطرحه.

المهندسة نجمة عبد الرضا:

مشرف خدمات المشاريع بالمركز البلدي الشامل

بالنسبة للمشاكل التي تواجهنا في تراخيص البناء كمركز البلدي الشامل أنه لا توجد عقوبات رادعة للمكاتب بحيث تحدهم عن المخالفات الحاصلة في المباني فهم لا يلتزمون بتقديم الطلبات بصورة صحيحة ولا يلتزمون بالرخصة بعد استلامها بأنهم يقومون بالبناء بطريقة صحيحة حسب الشروط والاشتراطات المذكورة لجميع الجهات الخدمية في رخصة البناء وهي تخص قسم التفتيش والمتابعة، وكذلك إذا تقدم أي إضافات تؤثر على طلباتهم سواء بالنسبة لإضافة أم ترميم لأي جهة خدمية أخرى فتعليقاتهم تختلف ولا بد من الرجوع للرخصة السابقة التي في الأساس عليها مخالفة ولا توجد أي عقوبة رادعة وبالتالي يتم تأخير الطلبات دون أي شيء.

المهندسة / لمياء الفضالة:

مدير إدارة الخدمات الفنية بالبلدية الوسطى

إن إدارة الخدمات الفنية هي المسؤولة عن إصدار التراخيص، والمركز البلدي مسئول عن مراقبة إصدار تراخيص البناء، أما المشاريع الاستثمارية ذات الطبيعة الخاصة فهي تخضع لاختصاص اللجنة المنشأة حديثاً.

وتعقيباً على ما قالته الأستاذة ممثلة المركز البلدي الشامل أن المشاكل الخاصة بتراخيص البناء تكون على حسب نوعية الطلبات والمستندات المقدمة، أن الإجراء المتبع في البلديات بشأن أي مخالفة في أي عقار بأن يتم عمل ((BLOCK)) على العقار بالتالي لا يستطيع أن يتقدم المخالف لأي ترخيص.

وأشير إلى أنه من بعد انتخابات المجالس البلدية صارت توزيعات للمهام إذ أنه كان في السابق إدارة في بلدية المنامة مسؤولة عن إصدار جميع التراخيص في جميع البلديات، وهناك لجنة تعقد يومي الأحد والأربعاء فيها مندوب من الكهرباء والأشغال والطرق والإسكان ونحن كإدارة نحضر والمهندسين يعرضون تراخيص البناء الاستثمارية والسكن الخاص حيث يستلمونها في البلديات ويعرضونها على اللجنة لتتم أخذ الموافقات عن طريق البلدية، فكانت العملية فيها انسيابية واللجنة استمرت في الانعقاد إلى أواخر التسعينيات لأن العمل تحول عن طريق المركز البلدي الشامل في ٢٠٠٠ في هذه الأثناء كانت إدارة الخدمات الفنية مسؤولة عن إصدار جميع التراخيص في البحرين كاملة، فكانت تستطيع أن تقيّم جميع المشاكل الموجودة في البحرين بالنسبة للتراخيص، والآن المجالس البلدية تقسمت لكل بلدية طابع معين وخصوصية وصار المركز البلدي الشامل هو المسئول عن مراقبة التراخيص دون إصدارها وكل بلدية لديها

مدير إدارة الخدمات الفنية مسؤول عن ذلك وتكمن مسؤوليته في مراقبة تأخير الطلبات، هذا وإن المشاريع الاستثمارية تغيرت نظراً للقفزة العمرانية في البحرين فالوزير ركز على تسهيل عملية إصدار التراخيص وعلى أساسه تم إنشاء المركز البلدي الشامل لهذا النوع من المشاريع، ومؤخراً هناك لجنة المشاريع الاستثمارية على أساس المستثمر يعرض في لجنة مصغرة (المشاريع الاستثمارية الخاصة) ذات طبيعة خاصة.

وهناك استمرارية في دراسة الاشتراطات وتغييرها على حسب متطلبات السوق والمواطنين، فلا بد أن يكون اشتراطات ونسبة بناء التي تعيق عملية الاشتراطات، فتغير الاشتراطات تزيد نسبة البناء وتزيد المشاكل بين المواطنين وهناك تبعات.

المهندسة / نجمة عبد الرضا:

دورنا كرقابة ولا نتدخل في عمل البلديات الخمس وإنما نتابع أعمالهم وطلباتهم وتأخير طلباتهم إذ أنها تخضع لفترات زمنية محددة لكل بلدية لإصدار التراخيص. وهناك مشاريع يتم بناءها دون الحصول على ترخيص بناء كأن تقوم الوزارات بالبناء بدون رخصة ويتم تقديم طلب لتوصيل البناء بالكهرباء وهنا يقف الطلب والذي يسبب للمالك والوزارات مشاكل مثال ذلك بناء مدرسة ويريد أن يتم توصيلها بالكهرباء دون أن يكون هناك تنسيق مع البلديات أو الجهات الخدمية.

المهندس / سالم القوتي:

أن الوزارة قامت بجهد حثيث لتطوير الاشتراطات التنظيمية في السنوات ١٩٩٨/٢٠٠٥/٢٠٠٦/٢٠٠٧/٢٠٠٩ بحيث كانت تعديلات تلائم النهضة العمرانية المستحدثة في البحرين، أما بالنسبة لقانون المباني الذي صدر سنة ١٩٧٧ فلم يصدر بشأنه تعديل جذري، ففي السابق يتم تقديم الخرائط يدوي أما الآن فتقدم (أون لاين)، لذلك فإن هناك أمور كثيرة محتاجة دراسة وإعادة تقييم وخاصة قانون المباني وأن الوزير قام بتشكيل لجنة لدراسة تطوير قانون المباني.

ونحن كجهة حكومية منفذة نواجه الكثير من الصعوبات في شأن المخالفات، فكلما زادت عجلة التنمية زادت المخالفات والتي تعد ظاهرة غير حضارية كبلد متطور لأسباب تتحمل بعض الجهات جزء منها والجزء الآخر التنسيق بين المكاتب ومع البلديات.

ومن الأسباب قصور النصوص القانونية في قانون المباني فمثلاً المادة الأولى من القانون لم تشر إلى المقاول أو المكتب الهندسي بالنسبة لتحمل المسؤولية فكان لا بد من النص

على المقاول والمكتب الهندسي والمالك في المادة إذ أنهم شركاء في تنفيذ المشروع.

وكذلك بالنسبة لمسألتي التحويط والتخزين فيوجد قصور في نصوص القانون في تنظيمها حيث أنها تتم سواء بإجازة أو بدون، الأمر الذي يؤدي للجوء لرفع دعوى أمام المحاكم التي تمتد إجراءاتها وقد يكون الموظف الذي أصدر المخالفة قد تقاعد، كما أنه لا توجد نيابة للبلدية فيتم اللجوء مباشرة للشرطة.

المهندسة / لمياء الفضالة:

أن إجراءات الترخيص قد تم طباعتها في كتيبات وسيتم توزيع نسخ منها على الحضور، هذا وإن إجراءات الترخيص قد تتأخر في الجهات الخدمية باعتبارها بنية تحتية تحتاج لدراسة مستفيضة من الجهات ففي السابق لا يوجد أي تشديدات وإنما كل شي متوافر فالآن هناك ازدياد مضطرب من ناحية السكان والتطور العمراني وهذا يؤثر على البنية التحتية، وإمكانية المملكة محدودة ونواجه مشاكل، فهناك تطور مستمر في إصدار التراخيص وكذلك في آلية العمل.

رئيس الهيئة:

من خلال مداخلات المهندسين تم طرح موضوعان أثناء الحديث فالموضوع الأول هو عدم وضوح الاشتراطات بالنسبة للمكاتب الهندسية والأفراد والموضوع الثاني هو التغيير السريع لتلك الاشتراطات، فهل تؤثر عليكم كجهة معنية بإصدار التراخيص.

المهندس / سالم القوتي:

إن الاشتراطات واضحة إذ أن التصنيف يتعلق بالتخطيط العمراني فالتغيير يحصل بموجب المتغيرات فتحسن لسنا بمعزل عن العالم الخارجي كقطاع الاستثمار وقطاع البناء.

المهندسة / لمياء الفضالة:

لا يقتصر دور البلدية في إصدار التراخيص ولكن أيضاً تساعد المواطنين ولا نريد تعقيد الأمر عليهم، فكان ممنوع البناء فوق الكراجات والمخالفات كانت كثيرة فالبعض حصل على التمديدات الكهربائية والبعض الآخر لم تصل إليه، فكان هناك توجيه بإجراء دراسة على مجمع واحد فكانت عراد (منطقة جديدة بالبحرق) فتم تصوير جميع البيوت ودخلناها فشاهدنا أنهم محتاجين وإلا ما تمت عملية البناء المخالفة، لذا تم رفع التوصية رفع توصياتنا

لمعالي وزير البلديات الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة في ذلك الوقت بأن يتم الترخيص لهم في شأن تلك المخالفات وذلك للحد من هذه المخالفة وقد وافق معالي الوزير على ذلك وأصدر قرار بالترخيص وفقاً لاشتراطات معينة، فاستطعنا أن نحد من هذه المشكلة، وكذلك الأمر بالنسبة للبناء فوق الدور الثاني وقد رفعنا المشكلة للجهات المعنية.

رئيس الهيئة:

هل تتبع المخالفة وترخيصها هو الحل أو أن يكون هناك قانون واضح ؟

المهندس / محمد الخزاعي:

أمين سر جمعية المهندسين

القانون موجود ولكن لا توجد آلية واضحة للتطبيق، فالمشكلة في البلدية هي تطبيق قانون البلدية وليس قانون اشتراطات البناء، لا بد من وجود آلية واضحة للتنفيذ وتحدد إذ أن القانون جاء عاماً، والعمومية دائماً تثير لبساً في التفسير وما شابه ذلك، فلا بد من وضع آليات أكثر وضوحاً لتنفيذ القانون.

رئيس الهيئة:

ما هي توصيتك فهناك قانون لتنظيم المباني ولوائح بالاشتراطات وقرارات وزارية بمواضيع معينة، فما هي التوصية من وجهة نظرك التي تحل الإشكالية، فالقانون يفترض فيه الوضوح ويكون عام فلا يطبق على شخص دون آخر وإنما يطبق على الجميع فالقاعدة عامة مجردة وليست قاعدة خاصة فما هي مرئيتك لمعالجة هذا الأمر؟

المهندس / محمد الخزاعي:

أن البناء يتم على مراحل أي لا بد أن يتم البناء بموجب ترخيص وأن تم البناء بدون ترخيص تكون هناك عقوبات رادعة دون أن تتداخل هذه العقوبات.

المهندسة / لمياء الفضالة:

أغلب طلبات البناء التي تصدر عن طريق إشراف مكتب هندسي والإضافات البسيطة يتم متابعتها من قبلنا، فبعض المكاتب إشرافها صوري مادي فقط فلا توجد متابعة مستمرة فأغلب المشاكل تكون نتيجة عدم تطبيق الإشراف بالصورة الصحيحة فلو قامت هذه المكاتب

الهندسية بالإشراف بصورة جدية وليس كسب مادي لما كانت هذه المخالفات في تزايد .
فهناك استمارة الإشراف الإلزامي يوقع عليها المهندس ويلتزم فظاهرة الإشراف
الصوري أما أن تعالج في اللائحة أم في القانون.

المهندس جميل أحمد ميرزا:

رئيس مجموعة الهندسة المعمارية (وزارة الأشغال)

تم عمل استفتاء لمعرفة نوع المخالفات فكانت ٩٠٪ مخالفة البناء الإضافي وعدم تنسيق
ممرات الشوارع فلا بد من وضع قانون يقنن الفكر المعماري ”تزيين ممرات الشوارع على حساب
المالك الخاص“ أو تفصيله معمارية للتنفيذ.

المهندسة / لمياء الفضالة:

صلاحية البلدية هي الترخيص للمالك في عقاره ولكن لا يمكننا الترخيص لما هو
خارج نطاق ملكيته، فلو قام المالك بالتزيين خارج نطاق ملكه وقامت وزارة الأشغال أو الكهرباء
بالإزالة لا يستطيع المالك الرجوع للبلدية في هذا الخصوص.

المهندس / جميل أحمد ميرزا:

لا يوجد جهة معينة مختصة يتم الحصول على ترخيص منها للبناء في الطريق العام
فلماذا لا يوجد قانون يطور ويجمل البلد في آن واحد.

رئيس الهيئة:

فلو تم وضع اليد على جزء خارج العقار وظهر بمظهر المالك قد يكون هناك انعكاسات
قانونية مستقبلية فلا بد أن رخص البناء تعالج بطريق أو آخر تجميل بمظهر التجميل وليس
بمظهر المالك.

المهندس كاظم علي عبد اللطيف:

مدير تخطيط وتصميم الطرق بوزارة الأشغال

دورنا كوزارة الأشغال والطرق هو التأكد أن الأساسات والعتبات تكون داخل الملك
وصاحب الملك ليس لديه أي صلاحية لوضع أي شيء في الشارع ”خارج الملك“، هذا وأن وزارة

الأشغال لديها خطة لتطوير الطريق وتوفير الأرصفة فأى إضافات يقوم بها المالك بالشارع تُزال عند تطوير الطريق وكذلك بالنسبة للمظلات التي لديها انعكاسات فيقوم بحجز الموقف وقد يسبب باصطدام السيارات فلا بد من التأكد في الرخصة أن البناء يتم في حدود الملك وعلى البلدية أن تنذر صاحب الملك وأن تطبق اشتراطات التراخيص.

المستشار المساعد/ جواهر عادل عبدالرحمن:

مستشار مساعد بإدارة التشريع والجريدة الرسمية

بالنسبة لما تفضل به ممثل وزارة الأشغال بعدم وجود جهة معينة مختصة يتم الترخيص منها للبناء أو غرس الأشجار في الطريق العام أمام البيوت، بالرجوع إلى قانون إشغال الطرق العامة يتبين أنه نص على أن الوزارة المعنية به هي وزارة البلديات والتخطيط العمراني في المادة (٣) منه نصت أنه لا يجوز غرس أي أشجار في الطريق العام سواء كان ذلك قريب من البيت أم لا إلا بإذن من وزارة البلديات وأن أي غرس غرسه المالك أو أي شخص آخر تعتبر من الأملاك العامة.

المستشارة/ معصومة عبدالرسول عيسى:

نائب رئيس هيئة التشريع والإفتاء القانوني

هناك نقطتين أساسيتين تم الإشارة إليها وبحاجة لمناقشتها:

النقطة الأولى: ما نصت عليه المادة الأولى فمتى يعد بناء ومتى يعد عمل ومتى اعتبره ترخيص وبدون ترخيص، فنريد توضيح من البلديات حول فهمهم متى يعد بناء ومتى يعد عمل.
النقطة الثانية: حول المنشآت الحكومية المراكز/ المدارس التي تبني من قبل وزارة الأشغال وأن الوزارة تقوم بإتمام عملية البناء دون الحصول على ترخيص من قبلهم فهل من وجهة نظرهم يا وزارة الأشغال أن تكونوا خارج نطاق تطبيق هذا القانون كاشتراطات.

رئيس الهيئة:

أن هذه النقطة تدخل في صميم المحور الثاني ”الصعوبات التي تواجه القائمين بأعمال البناء“.

نائب الرئيس:

وهناك نقطة أخرى أن الاشتراطات التنظيمية نصت في المادة (٢٠) منه على أن

تصدر من وزير البلديات الخرائط التفصيلية لتحديد هذه الاشتراطات التنظيمية فمثلاً يحدد أن هذه المنطقة سكن عمارات تمليك وعلى ما يصدر وزير البلديات المناطق التي سوف تطبق عليها عمارات التمليك تحتاج إلى شهرين أو أكثر فما وضع التراخيص في هذه الفترة هل تصدر تراخيص استناداً للاشتراطات التنظيمية أم يتم وقف التراخيص لحين تحديد المناطق.

فمثلاً بنائتين خلال نفس الفترة وحدة مسموح لها والأخرى غير مسموح لها بسبب اختلاف الاشتراطات فلا بد من التزام بالنسبة لصدور قرار رئيس مجلس الوزراء بالاشتراطات التنظيمية والخرائط التفصيلية.

رئيس الهيئة:

كذلك بالنسبة للنقطة الأخيرة فهي تدخل في صميم المحور الثاني ”الصعوبات التي تواجه القائمين بأعمال البناء“.

المحامي / فريد غازي:

بالنسبة لحديث المهندس / جميل أحمد ميرزا فيما يتعلق بالبناء خارج الملك قد يكون في اللائحة ما ينظم ذلك، فالقانون يعالج حالات اجتماعية فمثلاً شخص لديه منزل وبسبب الأمطار تحصل مستنقعات أمام المنزل ووزارة الأشغال مشغولة لديها البحريين كاملة وهو بحاجة لعمل (انترولوك) أمام المنزل فلا يوجد ما يمنع وزارة الأشغال والطرق من الإزالة متى شاءت.

المهندس / كاظم علي عبد اللطيف:

تردنا طلبات ترخيص من الأهالي لوضع (انترولوك) فيسمح له ذلك برسائل موثقة ولكن يتم وضع شروط أن وقعت الإزالة لا يتم مطالبة الوزارة بأي تعويض وأن لا يعتبره ملك ولا بد كذلك من الحصول على موافقة الخدمات الأخرى ”الكهرباء والماء“ لأن قد لا تقبل بالوضع لأسباب فنية.

توصيات المحور الأول

١. عدم وضوح أعمال البناء وعدم وضوح نصوص القانون والاختلاف في كيفية تطبيقه بين بلدية وأخرى.

٢. عدم وضوح مخالقات البناء على وجه الدقة، وهل إضافة لمسات جمالية تعد مخالفة لقانون تنظيم المباني.
٣. افتقار قانون تنظيم المباني الحالي إلى عقوبات رادعة بالنسبة لمخالفات البناء.
٤. ضرورة معالجة صورية إشراف المكاتب الهندسية على البناء.
٥. مراعاة قانون البناء الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية المزمع إصداره قريباً وذلك عند تعديل قانون تنظيم المباني الحالي.
٦. عدم وضوح اشتراطات البناء للأفراد وللمكاتب الهندسية إلى جانب التعديل السريع لها.
٧. تعديل الحكم الوارد بالقانون بشأن الموافقة الضمنية لترخيص البناء.

المحور الثاني:

الصعوبات التي تواجه القائمين بأعمال البناء

رئيس الهيئة:

يتعلق هذا المحور بالصعوبات التي تواجه القائمين بأعمال البناء، وسيتناوله بالنقاش ممثل جمعية المهندسين والمهندسين من وزارة الأشغال.

المهندس / محمد الخزاعي:

أي قانون يصدر لابد من أن تتسق فيه جميع مراحل الترخيص أو التنفيذ باعتبارها المسائل التي تثير معوقات في ظل وجود اختلاف في تفسير القانون.

رئيس الهيئة:

هل تقصد إن عدم وضوح النصوص القانونية لتراخيص البناء تعد من المعوقات؟

المهندس / محمد الخزاعي:

نعم، لابد أن يوجد تفسير واضح للقانون من حيث منح التراخيص، لأن الأشخاص يواجهون مشاكل في التنفيذ وفي البدء في عملية البناء لهذا السبب.

رئيس الهيئة:

فلنفرض على سبيل المثال أن رخصة بناء صدرت لأحد الأشخاص، فهل تقصد أن هل الاشتراطات الواردة في الرخصة غير واضحة؟ أو أن القانون الذي استندت عليه الرخصة غير واضح وبالتالي صدرت الرخصة بشكل غير واضح؟

المهندس / مازن العمران:

القانون غير واضح، ومثال على ذلك: صدر قانون أن نسبة ٥٠٪ هي النسبة المسموح البناء عليها في مناطق سكن العمال، ونجد أن خمس بلديات كل بلدية تطبق هذه النسبة بشكل مختلف، فبلدية تطبقها على أنها نسبة ٥٠٪ من البناء، وبلدية تطبقها بأنها ٥٠٪ من النسبة الإجمالية، وعليه فالقانون موجود، ولكننا نريد أن يكون تطبيق النص على وتيرة واحدة بين جميع البلديات.

المهندس / محمد الخزاعي:

تكلت المهندسة / لمياء الفضالة مثلاً عن الإشراف الهندسي، لابد أن يتضمن القانون نصاً واضحاً حول تطبيق الإشراف، وتطبيق العقوبات، فالإشراف يكون حضارياً أكثر عندما يُفعل وراح يطور حتى في طريقة التعامل في قطاع الإنشاء.

رئيس الهيئة:

يبقى أيضاً من الإشكاليات ما تطرقت له الأخت / لمياء الفضالة ، وهو موضوع الخدمات الفنية بأنها كانت مركزية في الوزارة ثم قسمت، هل لما أتى التقسيم الإداري وقسمت المسؤوليات، هل كان هذا التقسيم معوقاً لإصدار الرخص أو كان محفزاً؟

المهندسة / لمياء الفضالة:

في البلدية تطور مضطرد من الناحية العمرانية، وكانت فكرة المجلس البلدي الشامل فكرة جداً رائعة تبناها الوزير الدكتور جمعة الكعبي وحصدت الجوائز، وسهلت إصدار تراخيص البناء الاستثمارية، ولكن المواطن يكون دائماً في حالة عدم رضا، فالمواطن لما يذهب للمكاتب الهندسية يطلب أموراً قد تكون مخالفة للشروط والمعايير إلا أن تلك المكاتب تستجيب لطلبه لأنه سيذهب إلى مكتب آخر في حال عدم الاستجابة لطلباته وهو سيدفع لها بطبيعة الحال، ولو كانت

كل المكاتب الهندسية تعمل بشكل احترافي لقلت المشاكل، ولا يفهم من كلامي هذا أن مشاكلنا كبيرة مع المكاتب الهندسية ولكن هي في الأخير رغبات زبون، في السابق كنا نصدر ترخيصاً مبدئياً، واليوم أصبحنا نصدر شهادة معلومات، على أساس أنهم في السابق يعتبرونها إجازة مبدئية ويعتبرون إننا ملزمون بها، إلا أنه ونتيجة لهذا الفهم الخاطئ تم تسميتها على أنها شهادة معلومات فيها تصنيف المنطقة والاشتراطات المسموح بها، ولو تغيير التصنيف في هذا الأثناء، سنواجه مشاكل فمثلاً لدينا في الرفاع بنائتين واحده سكن خاص (ب) والثانية خمسة أدوار والتصنيف تغير في فترة بسيطة بينهما شارع، ولما يأتي المراجع ماذا تستطيع أن تقول له فالتصنيف تغير.

رئيس الهيئة:

هل التقسيم الإداري للتراخيص، كان محفزاً لتعدد القراءات من بلدية إلى أخرى وهو ما يسبب نوعاً من الإرباك؟

المهندسة / لمياء الفضالة:

في حال وجود أي تغيير أو صدور أي قرارات أو تعديلات في القانون، فإن سعادة الوزير يستدعي جميع المكاتب الهندسية ويتناقش معهم ذلك، وعليه فالقصور ليس من البلدية، فمن المفترض أن المكاتب الهندسية تحضر بنفسها وتسال الوزير.

رئيس الهيئة:

ما نفهم منه أن عدم مركزية إصدار التراخيص كان عنصراً إيجابياً، وساهم في الإسراع في إصدار التراخيص، وأية مشاكل هي مخالفات فردية.

المهندسة / لمياء الفضالة:

اتفق معك وهو أمر ساعد على الإسراع في إصدار التراخيص، فلما كنت في السابق اعمل في بلدية المنامة التي كانت مسئولة عن جميع التراخيص كنت أصدر بمفردي جميع التراخيص في مناطق البناء الخاصة السكن الخاص (ب) والقديمة وفي الأسبوع الواحد كنت أصدر ٥٠٠ ترخيص مثلاً، الآن طبعاً في كل بلدية تقوم بإصدار التراخيص لوحدها وزاد عدد الموظفين وأصبح كل شيء الكترونياً ويمكن أن تأتي الرخصة للمواطن إلى بيته وهو تطور يحسب للبلدية ونحن أول وزارة حكومية استخدمنا النظام الالكتروني للتراخيص.

رئيس الهيئة:

ذكرنا أن أهم المعوقات التي تواجه القائمين بأعمال البناء هي:

١. عدم وجود تفسير واضح لنصوص القانون مما يؤدي لاختلاف تطبيقه بين بلدية وأخرى، وعدم وضوح تراخيص البناء.

٢. ما تقوم به المكاتب الهندسية من أعمال استجابة لرغبة الزبائن مما قد يشكل مخالفة للمواصفات والاشتراطات الفنية.

ما هي المعوقات الأخرى التي تواجه القائمين بأعمال البناء؟

المهندسة / لمياء الفضالة:

الوزارة تحاول تذليل ومعالجة المعوقات، والآن هناك استمارة جديدة للمقاول لتحميله أي مخالفة ناتجة عن الترخيص، ولو خالف المقاول يتم إيقاف سجله، وهذا يحدث لأن أحيانا المكاتب الهندسية تلقى باللوم على المقاول وأنه قام بالتصرف بنفسه، وفعلاً في بعض المشاريع ترى أن المكتب الهندسي ينسحب نتيجة للمخالفات وأنه لا يتحمل المسؤولية.

المهندس / كاظم علي عبداللطيف:

هناك أمر مهم أرغب في التنويه عنه وهو موضوع تصنيف الأراضي وفي الآونة الأخيرة العشر سنوات الأخيرة تغيرت تصنيفات الأراضي في مملكة البحرين، بدون إجراء دراسات مرورية مستفيضة لذلك تغطي حاجات المباني كالمرافق العامة ومدخل المباني ومخارجها ومواقف السيارات، فعلى سبيل المثال في حال إنشاء مبنى به ١٠٠٠ موقف ومكاتب تحتاج أن يتم دراسة كافة الاحتياجات اللازم توافرها فيه، ومثل هذه المباني أصبحت جديدة علينا في البحرين واحتجنا لإنشائها في السنوات الأخيرة بالرغم من وجود صعوبات كثيرة من قبل الملاك والبلدية، حصلت صعوبات في أن هذه الأراضي لما صنفت لا تتسع لهذه الاحتياجات، مثلاً أرض مصنفة لمنازل وهي صغيرة وصنفت لعمارات ١٠ أدوار وهو ما يعني وجود كثافة سكانية كبيرة وكثافة مرورية أكبر وتحتاج أن توفر موقفاً لكل شقة إن كانت سكنية وإذا كانت مكاتب تحتاج إلى مواقف أكثر حتى لا تنتقل المشكلة إلى الشارع، المالك يواجه صعوبة لتنفيذ هذه الاشتراطات والكثير من المباني فشلت في أن توفرها لأن المساحة الموجودة لا تساعد لتوفير كل المتطلبات، فهناك متطلبات تتعلق بالسلامة المرورية داخل هذه المباني، وعليه فقد أخذنا المبادرة ونسقنا مع المكاتب الهندسية لحل ذلك ولكننا كنا نتلقى منها شكاوى لصعوبة توفير المتطلبات، لأن تصنيف المناطق لم يبن على أسس صحيحة.

رئيس الهيئة:

من له الدور الرئيسي في ذلك؟

المهندس / كاظم علي عبداللطيف:

إدارة التخطيط.

رئيس الهيئة:

أنا أرى أن ثبات تصنيف المناطق هو ما يعني المواطن، عندما يقرر شراء أرض أو بناء بيت لا يفاجأ مستقبلاً بأن هناك عمارة تطل على المنزل، وعليه فإن أحد توصيات المحور هو ثبات تصنيف الأراضي والاستمرار فيه.

يمكن أيضاً المهندس محمد طرح نقطة جداً مهمة وهي موضوع دور المكاتب الهندسية بحيث جهة ليست فقط مستفيدة من القانون وإنما جهة منفذة وشريكة مع البلدية، ودورها لا يقتصر فقط على استخراج التراخيص من البلدية، وإنما التحقق من أنه لا ترتكب مخالفات تحت غطاءها، وضرورة أن يتحول دور هذه المكاتب إلى شريك في العملية العمرانية وشريك في تنفيذ القانون وحماية القانون، ولا بد للقانون مستقبلاً أن ينظر إلى دور المكاتب الهندسية كجهات منفذة وليست كجهات مستفيدة.

المهندس / محمد الخزاعي:

إن ما تفضلت به هو ما يطبق في أغلب الدول المتقدمة حيث أن جهة الترخيص ومزاولة المهن دائماً هي شريكة في تراخيص البناء وما شابه ذلك.

المستشار / محمد ياسين:

هناك معوق من المعوقات التي طرحت في وسائل الإعلام، ويعد معوقاً للتنمية العمرانية وهو تحديد نسب البناء على أساس حجم المباني ونسبتها من الأرض وليس على أساس عدد الطوابق ومساحة الطريق العام الذي أمامها، حيث إن بعض التشريعات تأخذ بعدد الطوابق وحجم الشارع الأمامي، أما هنا في المملكة فتحدد نسب البناء على أساس مساحة الأرض، فهل هذا يعتبر معوق من المعوقات؟

المهندسة / لمياء الفضالة:

بالنسبة إلى التصنيف هناك لجنة عليا للتخطيط الاستراتيجي برئاسة معالي الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة، والآن أي تغيير للتصنيف يمر عن طريق المجالس البلدية وعلى الخدمات، ويمكن في السابق كان ولما نتكلم قبل ٣٠ سنة الوضع كان يختلف عن الآن في مملكة البحرين، وكانوا يخططون المناطق حسب احتياجات الناس والمنطقة، فالمنطقة مثل المنطقة الدبلوماسية كم عمرها ٣٠ لا اعلم على وجه التحديد، حتى نظريات التخطيط الاستراتيجي تغيرت من ذلك الوقت إلى هذا الوقت، فكل دول العالم تعاني من ازدحام السيارات ومن تخطيط الشوارع، مدينة لندن عندهم عمارات بدون مواقف سيارات.

المهندس / كاظم علي عبداللطيف:

المنطقة الدبلوماسية تصنيفها كان على شكل قلل والشوارع الموجودة مصنفة على أساس ذلك، وتغير التصنيف وارتفعت إلى عشرة أدوار دون أن تتغير سعة الشوارع.

رئيس الهيئة:

لنكون واضحين في هذه النقطة، اليوم نحن هنا بصدد وضع دراسة نقدية للقانون وليس لأي جهة كانت، وكل جهة قائمة بدورها وهي مشكورة على قيامها بذلك، ونحتاج أن تكون إحدى التوصيات التي نطرحها في هذا المحور هو ضرورة أن يكون هناك تنسيق أكثر بين الجهات الحكومية.

المهندسة / لمياء الفضالة:

في طلب للمهندس كاظم، هل هناك طلب انتم اعترضتم عليه ونحن وافقنا عليه كبلديات؟

المهندس / سالم القوتي:

بناء على توجيهات معالي الوزير أي جهة رسمية تبدي اعتراضاً في النظام على الترخيص لا يصدر.

رئيس الهيئة:

لنلخص توصيات هذا المحور فيما يلي:

١. ثبات التصنيف للمناطق.
 ٢. التنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بشكل أكبر.
 ٣. جعل المكاتب الهندسية شريكاً في إصدار الرخص أو شريكاً في تنفيذ القانون بدلاً من أن تكون مستفيدة.
- هل هناك توصيات أخرى؟

المهندس / كاظم علي عبداللطيف:

نشير إلى موضوع العقوبات، فالعقوبات جداً هشة لأن هذه المسائل إذا ما تمت معالجتها بشكل فعال ستعكس سلباً على شبكة الطرق.

الرئيس:

هذه عالجتها في المحور الأول في موضوع العقوبات وتفعيل الإشراف.

المستشارة / أميرة حسن الطعان

مستشارة قانونية بغرفة تجارة وصناعة البحرين:

نحن نمثل التجار وليس لنا علاقة بسائر الملاك، وبعض الشكاوى أتتنا من التجار أنه توجد في بعض المناطق المصنفة كمناطق تجارية ممكن إقامة مقهى أو مطعماً أو محلاً تجارياً، ولكن المشكلة أنه بعد إتمام الإجراءات اللازمة، ينشأ تعارض بين المجلس البلدي وبعض البلديات، فتتم المقارنة بين التجار حيث يحصل البعض منهم على رخصة لمقهى والآخر لا يحصل بالرغم من تواجدهم بنفس المنطقة.

المهندسة / لمياء الفضالة:

السبب يرجع في ذلك لتغير المتطلبات القانونية، حيث إنه في شارع واحد رخصنا لإقامة مقهيين بشيشة قبل إصدار قانون تنظيم إصدار مشتقات التبغ، ثم وردت طلبات بعد صدور القانون للحصول على ترخيص لإقامة مقهى للشيشة، إلا أننا رفضنا ذلك بسبب عدم

انطباق المتطلبات القانونية بعد صدور قانون تنظيم إصدار مشتقات التبغ.

رئيس الهيئة:

فعلاً إن موضوع الفترة الانتقالية بين عدة تشريعات سببت الكثير من المشاكل.

توصيات المحور الثاني

1. عدم وضوح أعمال البناء وعدم وضوح نصوص القانون والاختلاف في كيفية تطبيقه بين بلدية وأخرى.
2. التقسيم الإداري له اثر طيب على منح تراخيص البناء من حيث سهولة وسرعة إصدارها.
3. ضرورة ثبات تصنيف المناطق والاشتراطات التعميرية.
4. ضرورة التنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بتراخيص البناء.
5. جعل المكاتب الهندسية شريك في إصدار التراخيص.
6. ضرورة وضع تأمين للمكاتب الهندسية عند إشرافها على التنفيذ.
7. ضرورة التنسيق بين الجهات المعنية بالنسبة لتوفير البنية التحتية والخدمات لمشاريع البناء الحديثة.

المحور الثالث:

دعاوى البناء

المحامي / فريد غازي:

إن قانون تنظيم المباني يحتاج إلى تعديل، وإيجاد قانون مرن يتفق والتطور العمراني في مملكة البحرين، وفي نفس الوقت يساهم في التقليل من لجوء المواطنين للقضاء لتعديل أوضاعهم، لأن القضايا المعروضة أمام المحاكم تتلخص في مجملها بمخالفات لقانون تنظيم المباني، على سبيل المثال مخالفات وضع المكيفات، ومخالفة تتضمن إزالة أو تعدي أراض، أيضاً بالنسبة إلى الهدم وهو أحد الإشكاليات المرتبطة بقانون الإيجارات وهي قضية وإشكالية كبيرة، حيث إن إشكاليات الهدم الموجودة أمام القضاء كثير، فتعرض أمام القضاء دعاوى تتعلق بهدم

مبنى آيل للسقوط بناء على تقارير الاستشاريين والمهندسين المعتمدين، إلا أن القضاء لا يزال يشكك في صلاحية المباني القديمة أو مبان أساسياتها متهاكلة ولا بد من هدمها، وذلك تعاطفاً مع القاطنين في هذه المباني.

المهندسة / لمياء الفضالة:

لكي تطرد المستأجرين من المبنى يجب أن تلجأ للحصول على ترخيص هدم.

رئيس الهيئة:

اليوم على سبيل المثال بناية الكويتي، نجد أنها تمثل خطراً على المارة بسبب سقوط أجزاء منها على بعض المارة أو السيارات، إلا أنه لم تتخذ إجراءات لهدمها، فهل هذا خلل في القانون أو خلل في تطبيق القانون؟

المحامي / فريد غازي:

لا بد من تعديل صياغة القانون، بأن يكون هناك تقرير من الجهة المختصة بأن هذا المبنى آيل للسقوط ويشكل خطورة، وأنا اعتقد أن الهدم يكون لازماً بقوة القانون، دون ترك الخيار للقاضي وإهدار الوقت في المحاكم، حيث إن هناك قضية حالياً بشأن بيت في القضيبيية آيل للسقوط وهناك تقريران من مهندسين وذهب القاضي للمعاينة ولكنه متعاطف مع الساكنين وهذا خطأ وخطورة على سلامتهم.

رئيس الهيئة:

أحياناً تكون حالات فردية لا تستطيع أن تأخذها كظاهرة أو كقاعدة عامة، وهل الإشكالية عدم الوثوق في التقرير وبالتالي على البلدية مثلاً أن تشكل لجنة من المهندسين الاستشاريين فإذا ما انتهت اللجنة إلى أن المبنى فعلاً آيل للسقوط، كان هذا التقرير ملزماً للمحكمة، حيث يتم على سبيل المثال إخراج المستأجرين من منازلهم بعد اخذ تقريراً من البلدية أن المبنى المؤجر آيل للسقوط، ومن ثم اللجوء للمحكمة المستعجلة لطرد المستأجرين، فإذا تشكلت لجنة بموجب القانون دورها أن تصدر تقريراً فنياً للمحكمة يكون إلى حد ما ليس مجرد استرشادي بل يكون إلزامياً، حيث إن هذه المسائل تعد أمور فنية تتعلق برأي الخبراء والمختصين، أعتقد أن لجنة بهذا النوع ممكن أن تعطي ثقة للقاضي.

المحامي / فريد غازي:

اتفق مع الرئيس وهذا ما كان ارمي إليه، وتعليقا على ما ذكرته بشأن البناية الكويتية لا يمكن أن يستمر هذا الموضوع لهذه المدة في القضاء إلى أن تسقط وينتج عنها ضحايا فلا بد من حسم هذه القضية، مثلها مثل القضايا الأخرى، حيث توجد بين البيوت المشتركة بعض الإشكاليات (بيوت ملتصقة) فبعض البيوت تكون مواد البناء فيها جيدة وبعضها سيئة ودائما تجدها في مناطق الحد وفي المحرق وفي المنامة، وفي الهدم لا بد من الجهة المرخصة أن تراعيها، وعليه فإن إيجاد قانون يعالج مثل هذه القضايا خصوصا الهدم سيعالج العديد من هذه المشاكل، واعتقد إن ما طرحه المستشار محمد ياسين بالنسبة للمكيفات يشكل قضية شائكة وقد تؤدي إلى مشاكل بين الجيران.

رئيس الهيئة:

نقطة مهمة وهي عدم اطمئنان المحكمة للتقارير، فلما يأتينا مهندس وبالرغم انه مندوب من قبل المحكمة وهو من ذهب وعابن وكتب بأن المنزل آيل للسقوط ويجب إزالته، ويكون هناك تقرير من البلدية، مع ذلك ترى القاضي يتكأ في أن يتخذ قرار الإزالة لسبب انه قد يعتقد بأنه قد حدثت مجاملة، وأنا اعتقد اليوم لو يضمن القانون تشكيل لجنة من البلديات ومن المكاتب الهندسية أو حتى من الأفراد بحيث يكون المهندسون من خارج القطاع الحكومي مثل ما تشكل أي لجنة أو مجلس يكون دورها وضع رأي متخصص للمحكمة، ويكون هذا الرأي إلى حد ما إلزاميا.

المحامي / فريد غازي:

أحد إشكاليات وزارة الإسكان اتضحت في بيوت مدينة عيسى وخصوصاً في موضوع السور المشترك، واتحاد جدران الغرف بين منزلين مختلفين.

رئيس الهيئة:

بالنسبة إلى إصدار رخص البناء يجب أن تنتهي خلال سنة ما لم يبدأ، أو بدأ وتوقف أو بدء ولم يتم؟

المهندسة / لمياء الفضالة:

هناك مباني عديدة شرعت في البناء ولكن توقفت بعد ذلك، فليس هناك قانون يلزم المالك بإكمال عملية البناء، لأنه سيتذرع بظروفه المادية، نحن كبلدية تأتينا شكاوي من المواطنين عن طريق المجالس البلدية بخصوص المباني المتوقفة عن البناء، فقد تتم بها تجمعات

أو ممارسات مخلة، فنقوم بدورنا بسد الأبواب والنوافذ في الدور الأرضي لكي نمنع وصول أو حدوث أي مشاكل وهذا إجراء نحن نتكفل فيه من ميزانيتنا وأحيانا نقوم بهدم بعض البيوت إذا كانت تشكل خطرا ولا يستطيع مالكيها هدمها ونحن نقوم بهدمها من ميزانيتنا.

نائب الرئيس:

ما هو القانون المطبق على البيوت الآيلة للسقوط؟ لا يوجد قانون أصلا.

المهندسة / لمياء الفضالة:

لا يوجد قانون، ولا يوجد قانون ينظم سكن العمال في المناطق السكنية.

نائب الرئيس:

إن هذا الموضوع مهم جدا ويجب أن يكون هناك قانون يعطي البلدية الحق في الذهاب إلى المحكمة المستعجلة لاتخاذ هذا الإجراء.

المهندسة / لمياء الفضالة:

هناك الآن لجنة تشكلت بأمر صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة بعد الحوادث المتعلقة بوفاة العمال، حيث سيتم بتشكيل لجان في كل محافظة اسمها لجنة البيوت التي تشكل خطورة على سكانها، وقد حضرت ١٠ اجتماعات لأحد هذه اللجان ورأيت بأن المحافظ ينزل بنفسه على الموقع ويشاهد البيوت ويضع تقارير، ولكن بعد هذا التقرير ما الذي نستطيع القيام به؟

رئيس الهيئة:

اتفق معك ومع نائب الرئيس بضرورة أن يعالج القانون مسألة البيوت الآيلة للسقوط وكلفة الإزالة، وهل مثلا أنا اليوم لا أريد أن أزيل المبنى واترك الدولة هي التي تزيله لي وبعدها أقوم بالبناء على الأرض، ففي موضوع قانون التطوير العقاري كنا نتحدث عن موضوع الضمان البنكي، الذي يجب أن يقدم من المستثمر وفقا لتقدير هندسي، حتى لا يأتي في منتصف الطريق ويترك المشروع في نصف الطريق ويتعذر بعدم وجود ميزانية لعدم الإكمال، أو يكون قد توفى، ويودي لو تأخذون بهذه الفكرة بالنسبة للمشاريع الإسكانية، بأن يكون من ضمن اشتراطات

البلدية هناك ضمان بنكي.

المهندسة / لمياء الفضالة:

المشكلة تحتاج إلى حل جذري وليس فقط مجرد ضمان بنكي، فهي ورقة ليس لها أي قيمة ويمكن أن تكون وسيلة للتلاعب بوضع مبلغ وهمي.

رئيس الهيئة:

هذا الضمان لا يسحب من البنك إلا بعد الانتهاء من المشروع أو يكمل بمبلغ الضمان البنكي ويكون غير قابل للسحب، وهذه فكرة جديرة بالاهتمام ويجب أن يوجد لها آلية لا تضر بالشخص الذي يبني نصف المشروع ويتوقف ويفلس وفي نفس الوقت لا اشوه المنظر العام في مملكة البحرين باعتبار أن بعض المشاريع تتوقف في منتصف الطريق ويبقى المبنى حتى يشكل خطراً على المارة، ويجب أن تكون هناك آلية تراعى الحالة المادية للشخص فلا نقول لشخص راتبه ٤٠٠ أو ٥٠٠ أنه لا بد أن يقدم ضمان بنكي بـ ١٠ ألف أو ٢٠ ألف دينار.

المهندسة / لمياء الفضالة:

كل عقار لم يكتمل هناك قصة في الغالب وراء ذلك، في أحد المرات سألت عن سبب توقف احد المشاريع فقبل بأن المقاول أعلن إفلاسه وحجزت المحكمة على كل أملاكه.

رئيس الهيئة:

نريد للقانون أن يكون مثل ما عكسه العنوان مطور ومعمّر وليس مدمر.

نائب الرئيس:

نوصي بأن تكون هناك لجنة مختصة طبقاً للقانون تعطي التقرير الفني الهندسي حكم المحكمة.

المحامي / فريد غازي:

نوصي بأن يتناول القانون موضوع الهدم.

نائب الرئيس:

نوصي بإيجاد لجنة للتظلمات في كل من البلديات.

توصيات المحور الثالث:

١. تشكيل لجنة مختصة من المهندسين والبلديات تقوم بتقييم المباني المتنازع عليها أمام القضاء وتقديم رأيها للمحكمة التي تنظر الدعوى.
٢. تفعيل دور لجنة التظلمات المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني.
٣. النص على المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول.
٤. ضرورة وجود قانون جديد يساير التطور العمراني في المملكة نظراً لتنوع القضايا.
٥. إذا كان العقار آيل للسقوط يكون النص إلزامي بضرورة الهدم.
٦. ضرورة وجود تشريع يعالج البيوت الآيلة للسقوط.
٧. التناقض في التقارير أمام المحاكم وتأخر الفصل في الدعاوى بالنظر لذلك.

المحور الرابع:**المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء:****نائب الرئيس:**

أن المحور الرابع والذي يندرج تحت عنوان المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء سواء الملاك أو المهندس المشرف أو المقاول مخصص لرئيس النيابة الأستاذ حسين الصيرفي.

الأستاذ/ حسين الصيرفي – رئيس نيابة:

(فيما يتعلق بالمسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء) ومن خلال الاطلاع على قانون تنظيم المباني وبالتحديد المادة ١٣ فقد تحدثت على مسؤولية المرخص له من خلال الفقرة (أ) والفقرة (ب) وقد بين أن هذه المادة تتحدث عن المسؤولية التقصيرية وأن المشرع لم يحدد المسؤولية الجنائية بشكل صريح.

و إن الإشكالية الثانية تتعلق بالعقوبة حيث أن العقوبة غير شديدة وأن صلاحيات مأموري الضبط القضائي جداً بسيطة وأقترح أن يكون لمأموري الضبط صلاحيات أوسع.

لذا أقترح تعزيز الإجراءات الوقائية التي تقوم بها سلطة الضبط القضائي الأمر الذي سوف يجد من مشكلة صعوبة تنفيذ حكم المادة المشار إليها، وأقترح أن يكون هناك قانون جديد يحدد مسؤوليات المرخص له والمهندس المشرف والمقاول ويكون هناك تشديد للعقوبة على حسب الجسامة، على أن يتضمن القانون صلاحيات إدارية للبلديات للأشراف على مكاتب الهندسة.

المهندس / مازن أحمد العمران:

أن قانون لجنة مزاولة المهن يتضمن نصوص يمكن من خلالها للجنة أن تصدر قرارات بموجب القانون توقف المكاتب الهندسية المخالفة عن العمل.

نائب الرئيس:

أن كل شخص لديه التزام بموجب هذا القانون وخالفه يعتبر مخالف للقانون.

المهندس / محمد الخزاعي:

أقترح وضع نص لأحقية المهندس المشرف في حال مخالفة المقاول وقف البناء.

نائب الرئيس:

أن هناك مشروع قانون بناء على طلب وزارة البلديات وكان يركز على المسؤولية على المقاول والمهندس المشرف والمسؤولية على المكاتب الهندسية حيث تقوم وزارة البلديات بأخطار لجنه مزاولة المهن الهندسية وتقوم بدورها المناط بها والذي نص عليه القانون، كما نظم مشروع القانون على مسألة الإزالة إذا كان المشروع يشكل خطورة على المارة والجيران أو الصحة العامة.

المهندس / مازن أحمد العمران:

أن في الأردن وسوريا في حال مخالفة المباني للشروط يطلب من المرخص له إن يهدم المبني وفي حال عدم هدمه يتم هدمه من قبل الجهة المختصة على أن يحمل المالك التكاليف.

المستشار / محمد ياسين:

إن مشروع القانون يعطي البلدية صلاحية وقف البناء الفوري لمدة ١٥ يوم وخلالها إذا

كانت المباني خطره على أمن السكان و المارة أو الصحة العامة يصدر قرار بإزالة المبنى وعلى صاحب الشأن تنفيذ القرار بعد أن تحدد له البلدية فترة للتنفيذ وفي حال انه لم تنفذ القرار البلدية هي من تقوم بالتنفيذ، وأضاف انه إلى جانب الإزالة تكون المسؤولية الجنائية ثابتة.

وان المخالفة تكون نوعين الأول في حال كان هذا البناء المخالف يشكل خطورة على حياة المارة والسكان والصحة العامة كما أشرنا فالبلدية تباشر الأجراء المشار إليه وتتدخل بالإزالة أما النوع الثاني في حال أن المبنى لا يشكل الخطورة فالبلدية تلجأ إلى المحكمة وهي التي تصدر حكم بالإزالة ومن ثم تقوم وزارة البلديات بتنفيذ هذا الحكم.

المهندس / سالم القوتي:

اقترح أن يكون هناك ربط الكتروني مابين النيابة العامة والقضاء ووزارة البلديات بمجرد صدور حكم تشرع وزارة البلديات بتنفيذه دون تأخير.

تم تطرق المتحاورين حول مسألة البناء من غير ترخيص فالقانون الحالي يسمح لمن قام بالبناء بدون ترخيص عند البناء أن يمنح ترخيص بعد البناء ولكن برسوم مضاعفة بينما بمشروع القانون الجديد تم إلغاء هذه الآلية على أن أي عمل يتم دون ترخيص يعتبر مخالفة ويتعين على البلدية أن توقف العمل وتزيله بحالات معينة أو تلجأ للمحكمة لاستصدار حكم الإزالة في الحالات العادية.

وبين المستشار محمد ياسين أن القانون منح حق أن يتقدم الشخص لطلب ترخيص من البلديات وإذا تأخرت البلديات عن ٣٠ يوم يعتبر ترخيص ضمني.. على أن ترسل رسالة مسجله بعلم الوصول للبلديات وينتظر ١٥ يوم وإذا لم يتم الرد عليه هنا يمكن مباشرة ذلك.

وأثير تساؤل من قبل نائب الرئيس أن يوجد بعض التشريعات قد استوجبت موافقة صريحة وبعض التشريعات البحرينية تعتبرها موافقة ضمنية بعد مرور فترة، رغم أن نحن نتحدث عن اشتراطات بناء وجهات متعددة تدخل بالموضوع الأمر الذي اعتبرت من خلاله أن المدة قصيرة لاستكمال جميع الإجراءات بالتنسيق مع الجهات المعنية بالمملكة ويحتاج لمدة أطول، أو لا يكون هناك توجه للموافقة الضمنية.

وقد بينت نائب الرئيس أنه يجب على القضاء أن لا يحل محل جهة الإدارة ويجب أن يكون القانون واضح بهذا الخصوص بصلاحيه جهة الإدارة بالتنسيق مع الجهات المعنية والتصنيف ومدى ملائمة المشروع للاشتراطات والمواصفات المطلوبة في قانون المباني دون أن تكون صلاحية للقضاء بأن يصدر قرارات ألزام جهات معينة بتوصيل الخدمات للمشروع الذي رفضت جهة الإدارة إيصالها ابتداءً بسبب مخالفة المشروع للاشتراطات والمواصفات المنصوص

عليها، وبين أن يجب أن يكون دور القضاء إلغاء القرار دون التدخل بالأمر الفنية المتعلقة بالمواصفات والإجراءات التي نص عليها قانون المباني.

كما يجب تفعيل جزئية التأمين على المخاطر المهنية ويقصد بها التأمين على المشروع حيث يكون للمكتب المشرف ضمانات على الأشراف حيث أن المكتب الهندسي يتحمل المسؤولية عن التصميم والأشراف وذلك بحدود مبلغ معين.

توصيات المحور الرابع:

١. تقديم ضمان بنكي في بعض المشاريع البنائية حتى لا تتوقف عند التنفيذ وذلك بعد إجراء دراسات عن مدى جدوى تلك الفكرة.
٢. توسيع صلاحيات المفتشين والضبطية القضائية.
٣. النص على المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول
٤. تعديل الحكم الوارد بالقانون بشأن الموافقة الضمنية لترخيص البناء.

المحور الخامس:

الاتجاهات الحديثة في البناء:

نائب الرئيس:

أشيد بالمستشار المساعد جواهر عادل عبدالرحمن التي تولت دراسة كافة الجوانب القانونية والعملية تمهيداً لإعداد هذه الطاولة المستديرة واقترحت مثل هذا المحور لنرى ما استخلصته بالنسبة للاتجاهات الحديثة في البناء.

المستشار المساعد / جواهر عادل عبدالرحمن:

من خلال قراءتي لمقالات العديد من المهندسين البحرينيين في مجال اشتراطات البناء تبين أن التقدم العمراني في الدول المتقدمة والمتطورة عمرانياً يقاس بعدد وارتفاع المباني وتميز تصاميمها، حيث أن تلاحظ لي أن بعض الاشتراطات التي تم إلغاؤها في بعض الدول ومنها بعض دول الخليج بسبب تقدمها العمراني وإلا أن البحرين لا زالت تعمل بها، فما زالت البحرين تأخذ بنظام الاتجاه الأفقي في البناء على الرغم من قلة الأراضي في مملكة البحرين بيد أن الدول المتطورة عمرانياً تتبع نظام الاتجاه العمودي.

المهندس /مازن أحمد العمران:

أن الاتجاه العمودي يعتمد على طبيعة الأرض فمتى ما تواجد مساحات اكبر اختلفت طريقة البناء، وأنني من لجنة المشرفين على مشروع برج المؤيد والذي صمم على الطرق الحديثة حيث تم تطبيق نظام مواقف سيارات كافية فيه وكذلك الطريقة الحديثة في التصميم لتتماشي مع ارتفاع المبنى لكي تكون أكثر أمان في حال الزلازل والأزمات وكذلك تواجد الأعمدة الفولاذية وغير ذلك من التصاميم الحديثة، وبين أن مساحة البحرين صغيرة ولكن الوضع يفرض اللجوء إلى الاتجاه العمودي، وان الشوارع لا تتماشى مع الوضع الطبيعي لتواجدها بين الأبراج في المناطق، وان التخطيط يجب أن يلعب دور مهم عند تصنيف مناطق ناطحات السحاب أن يحاسب على حرم الشوارع.

نائب الرئيس:

أن مثل هذه الاتجاهات الحديثة التي أشار إليها المهندس مازن غير موجودة في الاشتراطات التعميرية في البحرين.

المهندس / مازن أحمد العمران:

أننا بصدد إعداد قانون خليجي موحد يضم السعودية والأمارات والبحرين والكويت، يضمن المواصفات والتصاميم وسيكون مرجعية وسيكون استرشادي بالبداية لنرى مدى ملائمتة وتقييمه ومن ثم سيكون إلزامي.

المهندس / كاظم علي عبد اللطيف:

لكي يتم التطور لا بد من تهيئة الأرضية المناسبة من خلال توافر جميع الخدمات والكابلات والشوارع إي بمجرد أخذ رخصة البناء تكون جميع الخدمات متوافرة في الأرض، فيكون تخطيط الأرض وتجهيزها من جميع النواحي قبل قيام المباني فيها، فيحدث ما يسمى بالمدن الذكية، مثال ذلك المدينة الشمالية بأنها تم البدء فيها بداية صحيحة ونموذجية بعد دراسة مستفيضة يجب أن يحتذا فيها.

المهندسة / لمياء الفضالة:

أن المشاريع الحكومية لها إستراتيجية معينة ويجب التركيز على المشاريع الاستثمارية

وبينت أن الإشكالية بأن المستثمر بمملكة البحرين يدفع شي جدا بسيط مقارنة بباقي الدول، فيستفيد من الدولة دون أن يفيد بالدفع، وضرب مثال على المدينة الصناعية في الجبيل كل مشروع صناعية جديد يجب أن يضع محطة كهرباء تمتد المناطق المجاورة، وأوصت بأن يجب على الدولة التركيز على المشاريع والاستثمارية وتجبر المستثمرين تقديم خدمات للبلد.

نائب الرئيس:

وبينت سعادة نائب الرئيس بأن الاستثمار أحيانا لا يكون له عائد مباشر أحيانا حيث يكون هناك عوائد بطريقة غير مباشرة على سبيل المثال توظيف المواطنين وغيرها.

وضرب أحد المهندسين مثال على مجمع الستي سنتر بحيث أن المستثمر شارك بجزء من التكلفة التي تتحملها وزارة الأشغال لتنظيم هذا المشروع (الشوارع والمداخل المؤدية إليه الخ..). ومثال آخر أن المستثمر في مشروع ديار المحرق وجد أنه لا يوجد شوارع تؤدي إلى المنطقة باقتراح أنه يقوم بعملية دفن لجزئية من البحر في حين أن وزارة الأشغال توصل الشوارع اللازمة للموقع.

ويوجد قرار صدر من وزير البلديات يصب بجزئية بسيطة في هذا الخصوص حيث أن قبل أن يطلب المستثمر ترخيص بناء مشروع يجب أن تعرف الوزارة إذا كان هذا الموقع مدرج في خطة الخدمة (كهرباء وشوارع) وفي ضوء ذلك وفي حال أن لم يكن الموقع في الخطة سوف تفرض الوزارة اشتراطات على المستثمر بحيث يكون مسئول عن شوارع معينه أو الكهرباء المعينة التي تتعلق أو قريبه بهذا المشروع.

توصيات المحور الخامس

١. تحديد حجم أو نسب البناء طبقاً لطبيعة الأرض المراد البناء عليها.
٢. ضرورة تحديد نوعية مواد البناء.
٣. ضرورة التنسيق بين الجهات ذات العلاقة عند تصنيف المباني.
٤. وضع شروط موصدة للبناء مع الأخذ في الاعتبار القانون الخليجي الموحد للمواصفات والشروط الخاصة بمجال تخطيط الأراضي.
٥. ضرورة تهيئة المرافق عند تخطيط المدن والمناطق.
٦. وجود آلية لإلزام المستثمرين بجزء من نفقات المرافق.
٧. ضرورة أخذ رؤية البحرين ٢٠٣٠ عند وضع اشتراطات التعمير.

الخاتمة

وتوصيات الطاولة المستديرة:

(قانون تنظيم المباني ودوره في التنمية الاقتصادية والعمرانية)

وفي النهاية لا يسع سعادة الرئيس ونائب الرئيس إلا أن يتقدما بالشكر الجزيل إلى الحضور على إثراء هذه الطاولة، والتفاعل بهذه الصورة الجميلة والاستفادة من الخبرات، ويأملان تكرار مثل هذه الطاولة في موضوعات أخرى، وقد اختتمت محاور الطاولة المستديرة المنعقدة بعنوان (قانون تنظيم المباني ودوره في التنمية الاقتصادية والعمرانية) في التوصيات الآتية:

١. إعادة النظر في أحكام قانون تنظيم المباني الحالي خاصة فيما يتعلق بتحديد أعمال البناء ومخالفات البناء على وجه الدقة إلى جانب توسيع صلاحيات المفتشين والضبطية القضائية ووضع عقوبات رادعة لمخالفات تراخيص البناء.
٢. مراعاة الثبات في تصنيف المناطق والاشتراطات العمرانية لمناطق المملكة أخذاً في الاعتبار التطور العمراني في الدول المتقدمة عمراً في تحديد نسب البناء.
٣. ضرورة التنسيق فيما بين الجهات الحكومية المعنية والبلديات وتوحيد الإجراءات الإدارية الخاصة بتراخيص البناء إلى جانب توحيد مفهوم أعمال البناء فيما بينها.
٤. النظر في تشكيل لجنة من المهندسين والبلديات تختص بتقييم المباني المتنازع عليها أمام القضاء وتقديم رأيها للمحكمة التي تنظر الدعوى.