

رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى
(دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)

براهيمي موفق، ماجستير قانون اداري معمق، جامعة تلمسان

الملخص:

لم تُترك عمليات التعمير والبناء للصدفة، بل تم تأطيرها بترسانة قانونية من أجل الحفاظ على النظام العام البيئي، لأن ذلك ينعكس على جميع مناحي حياة الفرد من أمن وصحة وسكينة ونظافة وجمال المحيط . وهذا انطلاقا من عمليات التخطيط العمراني، إلى عمليات التجسيد الفعلي للتعمير والبناء، أو ما يعرف بالتعمير العملياتي، الذي تعد رخصة البناء أحد صوره لتنظيم عمليات البناء وتحقيق أغراض الضبط الإداري. فهي بمثابة الضوء الأخضر للترخيص بالبناء، بعد دراسة الجهات المختصة من خلال الشباك الوحيد، الذي يعتبر فضاء رحبا للتشاور ثم إصدار القرار الإداري من الجهة المخول لها قانونا قصد مباشرة أعمال البناء المحددة في هذه الرخصة وتحقيق الأهداف المرجوة، لاسيما البيئية منها، بحيث يتجلى دورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى، كهدف رئيسي لحماية الفرد من جميع الأخطار الناتجة عن العمران.

الكلمات المفتاحية: البناء ، الرخصة ، المبنى ، البيئة، الأخطار

Summary :

The urbanization and construction process has not been left to chance, but rather has been regulated by a juridical arsenal ,in order to preserve the public environmental system, because this process affects all aspects of the individual's life from security, health, tranquility, to cleanliness and beauty of the environment . Starting from the urban planning processes to the actual urbanization and construction processes or what is known as the operational construction , Which the construction license is one of its forms to regulate the construction and achieve administrative control purposes, and considered as the green light for starting the work after been studied by the competent authorities, which represent a wide space for consultation and then the issuance of administrative decision from a body authorized by law to direct the construction work specified in this license and to achieve the desired objectives, especially the environmental ones; so that its role is reflected in protecting the internal and external environment of the building , and Protecting the individual from all risks resulting from construction processes .

Key words : construction , license , building , environment , risks.

مقدمة:

تقتضي أعمال البناء المحددة قانونا استصدار رخصة للبناء قبل مباشرتها، وهذا كصورة من صور نشاطات الإدارة الممارسة في مجال الضبط الإداري، لاسيما الخاص منه، من أجل تنظيم حركة العمران ومراقبتها، إلى جانب القرارات العمرانية الأخرى، سواء التنظيمية منها أو الفردية، حيث أنه وباعتبار التطبيق الفعلي لعملية البناء تعد من أخطر العمليات، فقد تم تنظيمها بترسانة قانونية كبيرة، توطرها قبل بدأ العملية إلى غاية نهايتها.

إن هذا الزخم من القوانين ما هو إلا لهدف تحقيق النظام العام بمعظم عناصره، وهذا كنتيجة حتمية للانعكاسات التي تولدت عن عمليات البناء العشوائية وغير المدروسة، بحيث نجم عنها المساس بفضاء ومستقر الإنسان- سواء المحيط الداخلي أو الخارجي له- لذا سارعت مختلف التشريعات العالمية إن لم نقل كلها إلى تنظيم عمليات البناء، واشتراط استصدار رخصة للبناء قبل مباشرة الأشغال .

وعليه فإن أي إهمال أو تقصير في دراسة هذه الرخصة سينجر عنها عدة مشاكل تؤثر على جميع مناحي حياة الفرد. وعلى هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية : ماهي رخصة البناء وما دورها في تحقيق البعد البيئي للمبنى داخليا وخارجيا ؟ للإجابة عن ذلك نقسم هذا البحث إلى جزئين، بحيث ندرس في المبحث الأول: ماهية رخصة البناء، وفي المبحث الثاني: دور هذه الرخصة في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

تختلف رخصة البناء عن باقي رخص العمران الأخرى ، من خلال مفهومها، وكذا التطور القانوني لأحكامها ونطاق تطبيقها، وهذا بغض النظر عن نظامها القانوني الذي قد يتشابه مع باقي أنظمة الرخص الأخرى، لاسيما إجراءات الدراسة والتسليم. لذا ولتمييزها عن باقي الرخص، سنقوم بتعريفها ودراسة تطورها التشريعي **مطلب أول** ثم بعد ذلك نتطرق إلى نطاقها **مطلب ثان**.

المطلب الأول : تعريف رخصة البناء وتطورها التشريعي

لتوضيح الإطار المفاهيمي الأولي لرخصة البناء نقوم في البداية بتعريفها ،من خلال التطرق إلى التعريف التشريعي والفقهية فرع أول، ثم نعالج تطورها التشريعي فرع ثان .

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

نتحاشى مختلف التشريعات في تقديم مفاهيم لبعض الموضوعات تاركة الأمر للفقهاء والقضاء، لكن عادة ما يشير المشرع إلى معالم الموضوع كعرض خصائصه أو أهدافه أو مكوناته أو طبيعته القانونية، إلى غير ذلك من الإشارات. وهذا في الحقيقة ما نلمسه في النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء، فنجد مثلا المادة 52 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14⁽²⁾ تنص على : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها، وتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. تحدد رخصة البناء وتسلم في الأشكال والآجال وبالشروط التي يحددها التنظيم " .

وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽³⁾ إذ جاء فيها : " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات

¹ - ج.ر. عدد 52 لسنة 1990

² - ج.ر. عدد 71 لسنة 2004.

³ - ج.ر. عدد 07 لسنة 2015

الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء، طبقاً لأحكام المواد 49، 52 و 55 من القانون 29/90...".

إن من خلال نص المادتين السالفتين الذكر نلاحظ أن المشرع لم يُعرّف رخصة البناء، وإنما ذكر أعمال البناء التي تستوجب إصدار هذه الرخصة، وحسنا فعل، وهذا حتى لا يقيد الموضوع، ومن جهة أخرى فإن المشرع الفرعي قد حدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك بإعطائها صفة القرار الإداري طبقاً للمادة 51 منه التي تنص على: " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات....".

وبالتالي فإن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء، وإنما حدد طبيعتها القانونية وكذا الحالات والأعمال التي تستوجب هذه الرخصة، وترك ذلك للفقهاء. الأمر الذي يوحي بوجود العديد من التعريفات نذكر بعضها فيما يلي:

- عرفها محمد جمال عثمان جبريل بأنها: " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة"⁽¹⁾.

- وعرفها مصلح ممدوح الصرايرة أنها: " رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه"⁽²⁾.

إن من خلال ما سبق يتبين لنا أن مجمل التعريفات تحدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء وكذا نوعية الأعمال والأشغال التي تستوجبها هذه الرخصة، وكذا الغرض منها وأهدافها.

لكن ما يجب الإشارة إليه - حتى يتضح معنى هذه الرخصة بشكل جلي - هو أن رخصة البناء تتعلق بالأساس بشيء مادي - هو الأصل في طلبها- ألا وهو المبنى، لأن طلب رخصة البناء يتعلق إما بإنشاء بناء جديد أو القيام بأعمال تمس مبنى موجود مسبقاً. لذا يضطرنا الأمر إلى تعريف المبنى حتى يتضح مفهوم رخصة البناء بشكل جلي. إذ يعرفه أحد الباحثين بأنه: " يعتبر في نظر الفقه كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشباً أو جيرا أو جيساً أو حديداً أو كليهما معاً، تشيدها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصالاً قاراً"⁽³⁾. ويعرفه آخر بأنه: " كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصالاً قاراً، فالحائط المقام من طوب واسمنت أو حمره، يعتبر بناء إن اتصل بالأرض اتصالاً قاراً، كذلك إن أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة واسمنت أو من الملح، أو من الطوب اللين، مخلوط بالطين والتبن"⁽⁴⁾.

وعليه فإننا نخلص من هذين التعريفين أن الأعمال التي تستوجبها رخصة البناء لا بد أن تنصب وتخص مبنى يتميز بالخصائص التالية⁽⁵⁾:

- تماسك مادة المبنى أو مواده مهما كانت طبيعتها ومصدرها من الطوب أو من الحجارة أو الاسمنت المسلح أو الطوب، أو الطين، أو الخشب،

- محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة 1996، نقلاً عن¹ منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2008، ص 22.

- مصلح ممدوح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق² الكويت، المجلد 25، العدد 04، لسنة 2001، ص 297.

³- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص 585، نقلاً عن حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 09، 2003، ص 45، نقلاً عن معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات المبانى، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، ص 32.

⁴- تعريف منقول من محاضرات مطبوعة للأستاذ عزاوي عبد الرحمان، خاصة بقانون التهيئة والتعمير، لطلبة الماجستير، قانون إداري معمق، نقلاً عن عبد الناصر العطار، دراسة في تشريعات المبانى، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد الثالث، السنة الثالث عشر يوليو/سبتمبر، ص 646.

⁵- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 586.

- اتصال المبنى بالأرض اتصال قرار، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، وعلى ذلك فبمجرد رص الطوب أو الحجارة على هيئة سور أو جدار لا يعتبر بناء، لأنه غير متماسك ولا يتصل بالأرض اتصال قرار،
- أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا، فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني .

إذن من خلال ما سبق يمكن تعريف رخصة البناء على أنها " قرار إداري صادر من طرف سلطة إدارية مختصة ببناء على طلب من له الصفة القانونية، من أجل القيام بأعمال بناء محددة قانونا تستوجب هذه الرخصة، مع مراعاة أحكام القانون الساري المفعول".

كما عرفت رخصة البناء العديد من النصوص القانونية المنظمة لها خلال فترات زمنية متفاوتة، ولعل السبب في ذلك هو التطبيق الفعلي لها، الذي كان يكشف في كل مرة مجموعة من الثغرات، يقتضي الأمر تداركها. لذا نعمل على توضيح ذلك في الفرع الثاني.

الفرع الثاني : التطور التشريعي لرخصة البناء في الجزائر

تعود جذور رخصة البناء إلى التشريع الفرنسي، حيث ظهرت لأول مرة بمقتضى المرسوم الصادر بتاريخ 1852/03/26 الذي فرض رخصة إدارية قبل تشييد أي بناء لدواعي الأمن العام والصحة العامة⁽¹⁾، ثم تلا ذلك مجموعة من القوانين وفق تطور تشريعي يحدد النظام القانوني لهذه الرخصة⁽²⁾. أما في الجزائر فقد تم العمل بمقتضى التشريعات الفرنسية إبان الاحتلال وفي الفترة الأولى من الاستقلال طبقا للمرسوم رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والمتضمن تمديد تطبيق القوانين الفرنسية باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية⁽³⁾. وعليه فإن القوانين المنظمة لعمليات البناء بقيت سارية المفعول إلى غاية 1975، حيث صدر الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء⁽⁴⁾، بحيث تضمنت المادة الأولى منه أنه لا يجوز لأي أحد كان أن يقوم بدون رخصة بناء مسبقة ببناء مكان للسكن أو غيره بما في ذلك تغيير الواجهة أو هيكل البناية. وتنظيما لهذا الأمر صدر المرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن كفاءات تطبيق الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لغرض البناء⁽⁵⁾. ثم بعد ذلك صدر القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁽⁶⁾، الذي ألغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون، حيث أنه وطبقا للمادة الأولى منه لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة، أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي، بعدها صدر المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون 02/82 السالف الذكر⁽⁷⁾، بحيث يحدد هذا الأخير إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء وألغى أحكام المرسوم 109/75 المذكور أعلاه، كما صدر في نفس الجريدة الرسمية المرسوم رقم 305/82 المؤرخ في 1982/10/09 الذي يتضمن تنظيم البناءات الخاضعة للقانون 02/82. بعد ذلك صدر الأمر 01/85 المؤرخ في

¹ - RICARD Michel, le permis de construire, 5^{em} édition, édition du moniteur, paris 2007, p 21.

² - للاستزادة أنظر، براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2017، ص 204.

³ - ج.ر عدد 02 لسنة 1963، بالفرنسية، حيث لا يوجد النص بالعربية.

⁴ - ج.ر عدد 83 لسنة 1975.

⁵ - نفس عدد الجريدة الرسمية السابقة.

⁶ - ج.ر عدد 06 لسنة 1982.

⁷ - ج.ر عدد 41 لسنة 1982.

13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁽¹⁾، إذ طبقا للمادة 02 منه فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل مقدما على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانونا أن يباشر أو يقيم أي بناء كيفما كان موقعه أو نوعه أو استعماله، سواء تضمن أسسا أم لم يتضمنها وسواء أكانت الأشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة أو توسيع بناء، أو الزيادة في علوه أو تغيير واجهته أو توزيعه الخارجي. كما أنه طبقا للمادة 04 منه فإنه لا تحل أي رخصة إدارية كيفما كان نوعها، ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء، أما المادة 15 فألغت بعض مواد القانون 02/82. وفي نفس الجريدة الرسمية صدر المرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد كفايات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، بحيث أن هذا الأخير ألغى بموجب المادة 36 منه الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما المواد من المادة الأولى إلى 34 و 39 و 40 من المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09/10/1982 السالف الذكر.

إلا أنه وبعد التعديل الدستوري وصدر دستور 1989 - الذي غير اتجاه الدولة من الاشتراكية إلى اقتصاد السوق، وما نتج عن ذلك من تحرير حق الملكية- كان لزاما إعادة النظر في القوانين وتغييرها حتى تتناسب مع التوجه الجديد، وعليه نالت قوانين العمران قسطا من هذا التغيير، بحيث صدر القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/12/1995⁽³⁾، ثم تلاه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والذي تدارك من خلاله المشرع النقائص والثغرات الناجمة عن القوانين السابقة. وتنظيما له صدر المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁽⁴⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006⁽⁵⁾، وبالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009⁽⁶⁾.

إلا أنه وبعد مرور 24 سنة من العمل بهذا المرسوم التنفيذي تم إلغاؤه وتعويضه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث جاء بجملة من الفروقات مقارنة مع سابقه، نذكر منها: إحداث الشباك الوحيد كفضاء رحب للتشاور بين مختلف الإدارات وكذا امكانية الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، ناهيك عن إثراء ملف رخصة البناء بجملة من الوثائق التي لم تكن موجودة سابقا، وهذا قصد تعزيز وتصويب القرار المتخذ في هذا الشأن⁽⁷⁾.

إذن هذا عن تعريف رخصة البناء وتطورها التاريخي، لذا ولتوضيح هذه الرخصة أكثر فأكثر فإن هذه الأخيرة ينحصر منحها من طرف سلطة مختصة محددة قانونا ولأشخاص معينين بناء على طلبهم، وهذا لقيامهم بجملة من الأعمال تستوجب هذه الرخصة. الأمر الذي نوضحه في المطلب الموالي.

المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء

كما أسلفنا فإن رخصة البناء تسلم من قبل سلطة مختصة قانونا و بناء على طلب أشخاص محددين، وهذا ما يعرف بالنطاق الشخصي فرع أول، بحيث يقتضي طلبهم هذا القيام بأعمال تستوجب هذه الرخصة، أي نطاق موضوعي محدد قانونا فرع ثان .

1- ج.ر عدد 34 لسنة 1985.

2- ج.ر عدد 49 لسنة 1990.

3- ج.ر عدد 55 لسنة 1995.

4- ج.ر عدد 26 لسنة 1991.

5- ج.ر عدد 01 لسنة 2006.

6- ج.ر عدد 55 لسنة 2009.

7- للاستزادة أنظر براهيم موقوق، مرجع سابق، ص 209 وما بعدها.

الفرع الأول : النطاق الشخصي لرخصة البناء

يلزم القانون أن يكون طلب رخصة البناء ممن له الصفة القانونية، وأن لا يصدر من أي جهة غير تلك المخول لها قانون. وعليه سندرس ذلك في جزئيتين منفصلتين كالآتي:

1 - صفة طالب رخصة البناء

تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه ."

إذن من خلال نص المادة يتضح لنا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية لطلب رخصة البناء وهم:

أ - المالك : هو الشخص الذي له عقد ملكية محرر في شكل رسمي ومشهر طبقا لأحكام القانون المدني .

ب - الوكيل : للوكيل الحق في طلب رخصة البناء بناء على توكيل من طرف المالك طبقا للقانون الساري.

ج - الحائز: للحائز الصفة القانونية لطلب رخصة البناء، وهذا بناء على شهادة حيازة متحصل عليها طبقا لأحكام القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

د - المستأجر المرخص له قانونا: يمكن لمستأجر العقار طلب رخصة البناء، وذلك بعد الموافقة الصريحة من طرف المؤجر.

هـ - الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية : يمكن لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء، وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

إذن هؤلاء الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15 ، لكن بعد استقراء مجموعة من القوانين الأخرى، فإنها تعطي لأشخاص آخرين الصفة القانونية لطلب رخصة البناء وهم على التوالي :

و - المرقى العقاري : بالرجوع إلى أحكام القانون 04/11 المؤرخ في 27/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، فإنه تتحدد الصفة القانونية للمرقى العقاري لطلب رخصة البناء..

ز - المستفيد من عقد الامتياز : للمستفيد من عقد الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الحق في طلب رخصة البناء، وهذا طبقا لأحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكليات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾، لاسيما المادة 08 التي تنص على : " يخول الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء...".

ح - السلطة المكلفة بالأوقاف : للسلطة المكلفة بالأوقاف الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء، كحق مرتبط باستعمال واستغلال الملك الوقفي العقاري⁽³⁾، وتختص بهذه الصفة عادة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي، كونها المسؤولة على أموال الوقف.

ط - المستفيد من عقد البوت (boot) : يُعرف أحد الباحثين عقد البوت بأنه " عقد إداري حديث يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها الدولة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص، مدة من الزمن،

¹ - ج.ر عدد 14 لسنة 2011.

² - ج.ر عدد 53 لسنة 2006.

³ - بن مشرّن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2014، ص 53.

على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة أو الهيئة العامة بعد انقضاء المدة المنققة عليها⁽¹⁾، وعليه فإن عمليات البناء تقتضي رخصة البناء. الأمر الذي يستوجب من الناحية المنطقية على المستفيد من عقد البوت طلب هذه الرخصة لتجسيد مشاريعه⁽²⁾. إذن هذه جملة الصفات القانونية للأشخاص الذين لهم صفة طلب رخصة البناء، لكن ما يلفت الانتباه هو نص المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص على: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض " إذ أن هذه المادة ربطت حق البناء بحق الملكية . لذا فمن الأجدر تعديل هذه المادة حتى تتناسب مع صفة طالب رخصة البناء التي ضبطتها النصوص القانونية الأخرى، وإلا أعتبر هذا نص كما يراه أحد الباحثين غريبا يشكل نشازا قانونيا⁽³⁾.

2 - السلطة المخول لها إصدار قرار رخصة البناء

باعتبار رخصة البناء قرارا إداريا فان ذلك يوجب بوجود اختصاص شخصي لمصدر القرار، وأي قرار صادر من غير الجهة المخول لها قانونا فيعتبر باطلا. وباستقراء القانون والتنظيم الخاص برخصة البناء فان هذا الاختصاص يتحدد لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، وهذا طبقا للمادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثاني : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

انطلاقا من نص المادة 52 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص على: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. تحدد رخصة البناء وتسلم في الأشكال والأجال والشروط التي يحددها التنظيم ". وكذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور أعلاه ، التي تنص على: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء، طبقا لأحكام المواد 49 ، 52 و 55 من القانون 29/90...". فانه لا يمكن مباشرة هذه الأعمال دون الحصول المسبق على رخصة للبناء وتتمثل هذه الأعمال في : تشييد بناية أو بنايات جديدة، تمديد البنايات الموجودة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، تحويل المبنى.

1 - تشييد بناية أو بنايات جديدة

والمقصود بها إنشاء بناية جديدة وإقامتها بدءا من عمل الأساسات، ويكون ذلك إما على أرض فضاء أو بعد هدم مبنى سابق والشروع في تشييد مبنى جديد.

2 - تمديد البنايات الموجودة

التمديد هو الزيادة في الشيء، لكن بالرجوع إلى المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لم تُحدد هذا النوع من الزيادة أهو شاقوليا أم أفقيا وهي ما تعرف بأعمال التوسعة. وبالتالي كان من الأجدر أن يفصل المشرع في هذا الأمر، وهذا نظرا لخطورة العمليتين، سواء كانت تعلية أو توسعة. لذا فان كلا من العمليتين تقتضي استصدار رخصة للبناء⁽⁴⁾.

¹ - القاضي الياس ناصيف، عقد البوت، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان 2006 ، ص 81.

² - براهيم موق، مرجع سابق ، ص 217.

³ - عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق ص 604.

⁴ - للاستزادة أنظر براهيم موق، مرجع سابق، ص 210.

3 - تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية

إن التغيير المقصود هنا هو التعديل⁽¹⁾، لكن الشيء الملاحظ هو أن المشرع اقتصر هذا التعديل على الحيطان الضخمة فقط ، ونفس الأمر ينطبق على الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وهذا لغرض تحقيق النظام الجمالي للمدينة. لكن حبذا لو فرض المشرع هذا التغيير على جميع الواجهات بدون استثناء لتحقيق جمال ورونق المدينة كلها، وهذا نظير ما فعله نظيره المصري عن طريق استصدار رخصة للقيام بالتشطيبات الخارجية.

4 - انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج

المقصود بالتدعيم حسب المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على أنه كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

أما التسييج فيُقصد به إقامة جدار صلب يحيط بالمبنى أو فضاء محدد كحالة تسييج فناء خارجي للبناية⁽²⁾.

5 - تحويل المبنى

حسب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور سالفًا، فإن تحويل المبنى يتضمن أشغال تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة، والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

وعليه فإن هذه الأشغال التي تدخل في إطار تحويل المبنى تقتضي استصدار رخصة للبناء قبل البدء فيها.

المبحث الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى

إن من بين أهداف اشتراط رخصة البناء هو تحقيق النظام العام بجلّ مظاهره، سواء ما تعلق بالأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة وكذا جمال الرونق والرواء. لذا فإن رخصة البناء تراعي مجموعة من الضوابط، قصد ضمان بيئة داخلية وخارجية مستدامة تتوافق مع حق العيش في بيئة سليمة. الأمر الذي نوضحه تبعا.

المطلب الأول : دور رخصة البناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى

تتلخص أهم الضوابط التي تحويها رخصة البناء من أجل حماية البيئة خارج المبنى في : مدى التقيد بموقع المبنى وتوجيهه فرع أول، و كذا دورها في تحديد حجم المبنى ومظهره فرع ثان.

الفرع الأول : دور رخصة البناء في تحديد موقع المبنى وتوجيهه

ندرس هذا الفرع في جزئيتين

1 - موقع البناية

يتحدد موقع البناية من خلال الملف المقدم لطلب رخصة البناء، وذلك عن طريق مخطط يضبط الموقع الحقيقي المراد تحقيق عليه المبنى، بحيث لا بد أن يخضع لمجموعة من الاشتراطات البيئية كعدم المساس بخط التصريف المصادق عليه، وكذا تحديد الموقع ضمن قطاعات التعمير دون الغير قابلة للتعمير، وهذا كله من أجل حماية البناية أو الجوار من اختلال النظام العام والتوازن البيئي وجمال المحيط.

¹ - منصور مجاجي، مرجع سابق، ص 30.

² - براهيم موفق، مرجع سابق ص 213.

2 - توجيه المبني

يهتم المهندسون والمختصون في مجال الإنشاء الهندسي بدراسة ظروف المناخ السائدة في المكان المزمع إنشاء وحدات بنائية عليه⁽¹⁾ ، وهذا للوقاية من آثار التغيرات المناخية والحصول على أقصى استفادة منها كالإشعاع الشمسي والتهوية الطبيعية. فمثلا في المناطق الباردة يوصى بتوجيه المباني نحو محور شرق غرب لتلقي الشمس قصد تحقيق راحة حرارية. أما في المناطق الحارة فيوصى بتوجيه المباني نحو شمال جنوب، وهذا لتفادي أشعة الشمس الحارقة طوال النهار، كما يوصى كذلك بتوجيه المباني جهة الرياح، قصد تنظيم حركة الهواء داخل المبني وتوفير التهوية اللازمة للتخفيف من درجة الحرارة العالية أثناء النهار. ويمكن أن نعطي أمثلة على ذلك، إذ تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/02/01 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب⁽²⁾ على: " يوصى بتوجيه البناءات حسب التوجيه شمال/جنوب بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية للبناء من جدران مشتركة ". وكذلك المادة الأولى من الملحق الخاص بهذا المرسوم التنفيذي التي تنص على: " يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني والأشكال العمرانية المبرمج انجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية المناخية كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية والفيضانات وصعود المياه الجوفية والأترية العدوانية والطين المنتفخ ".

الفرع الثاني : دور رخصة البناء في ضبط حجم المبني ومظهره

ندرس هذا الفرع في جزئيتين هما: دور رخصة البناء في ضبط حجم المبني ودورها في ضبط المظهر الخارجي .

1 - دور رخصة البناء في ضبط حجم المبني

يتحدد حجم البناء من خلال التصميم المعدة والمرقفة ضمن طلب رخصة البناء كمخطط الكتلة الذي يعد على مقياس محدد ويحتوي على مجموعة من البيانات نذكر منها: نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها، وكذلك ملف الهندسة المدنية الذي يتضمن دراسة تشمل وصف الهيكل الحامل للبناء وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

وتبرز أهمية مراعاة حجم البناء في وقاية البناء نفسها أو وقاية البناءات المجاورة من الآثار المترتبة عن عدم الدراسة التقنية للحجم، ومن أمثلة ذلك إذا كانت البناءة المزمع تشييدها صغيرة الحجم مقارنة بالبناءة المجاورة فإنها ستُحرم من الإضاءة الطبيعية وأشعة الشمس وكذا التهوية الطبيعية بالقدر الكافي.

لذا فان من بين شروط منح رخصة البناء هو مراعاة مدى تأثير حجم البناء على السلامة والأمن العمومي والبيئة طبقا للمادة 02 و05 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽³⁾. كما أنه من خلال احترام ومراعاة حجم البناءة نتحاشى كل المنازعات المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة التي قد تلحق بالجوار.

2- دور رخصة البناء في ضبط مظهر البناءة

يتحدد مظهر البناءة من خلال التصميم المعد والمرق في طلب رخصة البناء، ولعل الاهتمام بمظهر البناءة هو تحقيق أحد أغراض النظام العام في عناصره الجديدة وهو جمال الرونق والرواء، لذا فان حماية جماليات الشوارع تهدف للوقاية من التلوث البصري الناتج عن مظهر البناءة الغير متوافق مع أحكام رخصة البناء. إذ أن ذلك قد يصيب المار بتقرز في العين لسوء المنظر. يتوقف منح رخصة البناء على مدى احترام مظهر البناءة وكذا مدى توافق هذا المظهر مع المقاييس التقنية المحددة، وأكدت العديد من النصوص القانونية على ضرورة مراعاة مظهر البناءة، فمثلا ما تنص عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91

¹ - مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، بدون طبعة، بدون دور نشر، سنة 2013، ص121.

² - ج.ر عدد 06 لسنة 2014.

³ - ج.ر عدد 26 لسنة 1991.

المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير: " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية " ، كما تضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على وجوب تناسق مظهر البناء وانسجامها، حيث جاء فيها " يجب أن تبدي البناية بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر ."

وبالتالي فإن تحقيق جمال البناية من خلال مظهرها يعتبر من الصالح العام طبقا للمادة 12 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وانجازها⁽¹⁾، التي تنص على: " يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته ."

المطلب الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية للمبنى

باعتبار المبنى هو المكان الذي يستقر فيه الفرد وينعم فيه بالراحة فانه لا بد أن يتوفر على مجموعة من الضوابط ، سواء ما تعلق بتوفر مجموعة من المشتملات أو من خلال توفير بعض العناصر المرتبطة بحياة الفرد كالتهووية والإضاءة والحرارة والسكينة، بحيث سنوضح ذلك تبعا .

الفرع الأول : دور رخصة البناء في تحديد وتوفير المشتملات الضرورية

يقتضي الأمر توفر جملة من المشتملات في المباني السكنية لتلبية حاجيات السكان داخل البناية، لان انعدامها أو وجودها بطريقة غير صحيحة سيؤثر بشكل كبير على مستغل المبنى، ولتوضيح الأمر نقدم بعض الأمثلة على ذلك كضرورة توفر المبنى على شبكة المياه الصالحة للشرب والغسيل وكذا شبكة للصرف الصحي وفق شكل محدد يضمن عدم تسرب الروائح الكريهة داخل المبنى، وجود كذلك مراحيض وفق تصاميم و مواقع معينة دون غيرها، بحيث تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير على أنه : " لا يمكن أن يتصل المراحيض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم، ويجب أن يتم الوصول دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسية. يجب أن تبلغ مساحة المراحيض مترا مربعا على الأقل، ويجب أن تزود أرضيات المراحيض وجدرانها بتبليس مطابق للشروط الواردة أعلاه.....".

كما يجب توفر المبنى على مطبخ مهيب بانسجام وفق مقاييس تقنية بحيث تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 175/91 المذكور أعلاه على أنه: " يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل.

كما يجب أن تكون أرضيتها عازلة وسهلة الصيانة، ويجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخا ما يأتي :

- حوض مزود بمجرى للمياه معقوف،
- حنفية فوق الحوض لاغتراف المياه،
- قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة،
- تهوية طبيعية دائمة وفعالة....".

كما أنه يلزم توفر المبنى على قاعة للمياه بحيث تنص المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي السابق على أنه : " لا بد من قاعة للمياه على الأقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الأقل دون اعتبار المطبخ. ويكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج.

¹ - ج.ر عدد 44 لسنة 2008.

يجب أن تحتوي قاعة المياه على الأقل على سطل أو حوض للاغتسال وتطهير الملابس يكون له مجرى معقوف وتزويد بالماء، ويمكن تخصيص موقع لوضع غسالة آلية ".
إن هذه بعض الأمثلة عن المشتلات الضرورية التي يجب أن يحتويها المبنى طبقا لرخصة البناء الممنوحة وكذا التنظيم الساري المفعول⁽¹⁾.

الفرع الثاني : دور رخصة البناء في تحقيق التهوية والاضاءة اللازمة

ندرس هذا الفرع في جزئيتين هما: دور رخصة البناء في توفير التهوية وكذا دورها في تحقيق الاضاءة.

1 - دور رخصة البناء في توفير التهوية اللازمة

تقتضي هندسة المباني توجيه البناء نحو الشوارع والفراغات العمرانية، لاستقبال الرياح وتوجيه حركة الهواء داخل المبنى⁽²⁾، وهذا لغاية التخفيف من أثر درجات الحرارة العالية وكذا طرح الأبخرة والغازات والإشعاعات المتواجدة داخل المبنى، لاسيما تلك الملوثة والغير مرئية. وعليه فان المباني غير المهواة يترتب عنها آثار صحية خطيرة، إذ أن الأخطاء في التصاميم المعمارية من حيث عدم ضمان التهوية المطلوبة يجعلها مبان مريضة⁽³⁾. لذا ولتفادي هذه المباني العليقة فانه لابد أن يكون التصميم الخاص بالبنائية يضمن التهوية الكافية واللازمة .

بعد استقرار النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء نجد مجملها يحث على ضمان التهوية داخل المبنى، فمثلا نجد المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تُوجب أن يتوفر ملف طلب رخصة البناء على وصف مختصر للتهوية، وكذلك المادة 35 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، والمادة 40 من المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، بحيث تنص على: "يوصى بتحديد تهوية ملائمة للبنائية على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها"، وكذلك المادة 42 التي تنص على أنه: " يجب أن تكون تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل للطبخ والراحة أو للتهيئة نشيطة وفعالة ولاسيما لاصطحاب الهواء البارد".

2 - دور رخصة البناء في توفير الاضاءة اللازمة

في إطار استغلال الطاقات المتجددة، فان معظم التصميمات العمرانية تتجه نحو توفير أكبر قدر ممكن من الإضاءة أو الإنارة الطبيعية، وهذا لغرض الاقتصاد في الطاقة وتفاذي استعمال الطاقة الصناعية، ناهيك عن الدور الذي تلعبه الإنارة الطبيعية في التصاميم المعمارية كونها تعبر عن البيئة الوظيفية والجمالية له، لأن الضوء الطبيعي يضيف داخل المبنى المظهر الذي لا يمكن تحقيقه من خلال أي نظام إضاءة ثابت⁽⁴⁾.

وعليه فانه في إطار إعداد دراسة طلب رخصة البناء يجب أن تضمن التصاميم المعمارية إضاءة طبيعية كافية، لاسيما من خلال الاختيار الجيد لموضع المبنى والتوجيه الصحيح له، وكذا توفير القدر اللازم من القنوات والشبابيك المخصصة للإضاءة، وهذا وفق تقنيات محددة تراعي خصوصيات المنطقة، لاسيما الحارة منها، فمثلا في هذا الشأن تنص المادة 02 فقرة 02 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 27/14 المذكور أعلاه على أنه: " يجب أن تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز

¹ - للاستزادة أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 2012/12/31 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار. ج.ر عدد 06 لسنة 2013.

² - مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، مرجع سابق، ص 122.

³ - فتحي دردار، البيئة في مواجهة التلوث، دار الأمل الجزائر، سنة 2003، ص 108.

⁴ - مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، مرجع سابق، ص 147.

يضمن حماية ناجعة من أشعة الشمس" وتضيف كذلك المادة 21 فقرة 02 أنه : " يمكن استعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات ."

الفرع الثالث : دور رخصة البناء في توفير الراحة الحرارية والصوتية المناسبة

ندرس هذا الفرع في جزئيتين هما: دور رخصة البناء في توفير الراحة الحرارية داخل المبنى، وكذا دورها في توفير الراحة الصوتية.

1 - دور رخصة البناء في توفير الراحة الحرارية داخل المبنى

يعد ضبط الحرارة داخل المبنى من بين الأهداف التي يسعى إليها المهندسين المعماريين، وهذا لما لها من أثر على مستغل المبنى، سواء عن طريق ارتفاعها الكبير أو انخفاضها المحسوس. لذا فان عدم مراعاة ذلك سيؤدي إلى مضايقة شاغل المبنى وصعوبة التعايش داخله. وعلى هذا الأساس أصبحت التصاميم المعمارية تراعي مناخ المنطقة لغرض ضبط الحرارة الداخلية للمبنى، سواء عن طريق منع تسربها إلى الداخل في المناطق الحارة أو تسربها إلى الخارج في المناطق الباردة، بحيث تم ابتكار العديد من التقنيات، كوضع مواد عازلة داخل الحيطان أو استعمال مواد عاكسة للحرارة ، أو إنشاء فراغات عمرانية داخل المنزل بها نباتات وأشجار أو نافورة مياه، قصد تطيف الجو بالموازاة مع نظام التهوية المقرر داخل المبنى⁽¹⁾.

وفي ظل تحقيق راحة حرارية داخل المبنى نجد أن المشرع الجزائري قد راعى ذلك في البنائيات الجديدة، من خلال المرسوم التنفيذي 90/2000 المؤرخ في 2000/04/24 الذي يتضمن التنظيم الحراري في البنائيات الجديدة⁽²⁾، بحيث ألزم هذا المرسوم التنفيذي صاحب المشروع بمجموعة من الضوابط قصد تحقيق راحة حرارية داخل المبنى، إذ تنص المادة 04 منه على أنه : " يجب أن يتأكد صاحب المشروع أن تصميم البنائيات الجديدة يخضعان للمبادئ الآتية :

- يجب أن تكون المميزات الحرارية للبنائيات الجديدة بالشكل الذي يكون به نقل الحرارة بالتحويل الحراري عبر الجدران التي تشكل غلاف هذه البنائيات متطابقا مع مستويات نقل الحرارة المطلوبة،

- يجب أن تكون أنظمة التهوية في البنائيات الجديدة بالشكل الذي يكون فيه تجديد الهواء متطابقا مع تجديد الهواء المطلوب،

- يجب أن تحتوي أنظمة التدفئة في الشتاء وتكييف الهواء في الصيف في البنائيات على أنظمة ضبط آلية " .

كما أكد ذلك المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة في ولايات الجنوب، بحيث تنص المادة 38 من الملحق الخاص به مثلا على : " مهما تكن الاختبارات المعتمدة والنظام المتبع ومواد البناء المستعملة فانه يجب أن تستجيب هذه الأخيرة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والصوتية " .

وعلى هذا الأساس وجب إعداد تصاميم معمارية تتوافق مع غرض تحقيق راحة حرارية داخل المبنى، ومراجعة ذلك عند دراسة ملف رخصة البناء وفق مقتضيات حماية البيئة.

2 - دور رخصة البناء في تحقيق راحة سمعية

يعد المبنى مكانا للراحة والطمأنينة والاستقرار، وهذا بغض النظر عن طبيعة البناية - ونفصد بذلك المنشآت المصنفة - بحيث لايد من خضوعه لمجموعة من الشروط تمنع حدوث المضايقات السمعية. إذ أثبتت الدراسات أن التلوث السمعي يحدث أضرارا للإنسان، كعدم التركيز والإثارة وسرعة الغضب، وزيادة سرعة النبض، وسرعة إفراز بعض الغدد التي تسبب القرحة المعدية وقرحة الاثني عشر⁽³⁾، إلى غير ذلك من الأضرار.

¹ - براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 252.

² - ج.ر عدد 25 لسنة 2000.

³ - فتحي دردار، البيئة في مواجهة التلوث، ص 138.

وفي هذا الصدد فان رخصة البناء راعت هذا الجانب من التلوث الصوتي، قصد ضمان راحة سمعية لشاغل المبنى، لاسيما من خلال تحديد موقع البناء والتصاميم الخاصة به، وهذا في الحقيقة ما نلمسه في العديد من النصوص القانونية ذات الصلة بالعمران. فنجد مثلا المادة 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بحيث يمكن رفض رخصة البناء إذا كان البناء المراد انجازه في موقع معرض لأضرار خطيرة كالضجيج، وكذلك المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والتي تشترط إعداد مذكرة، يكون من بين محتوياتها تحديد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المستقبلية للجمهور، وكذلك المرسوم التنفيذي 184/93 المؤرخ في 1993/06/27 الذي ينظم إثارة الضجيج⁽¹⁾، بحيث تحدد المادة 02 منه مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية والطرق والمقدر ب 70 ديسيبل نهارا و 45 ديسيبل ليلا، كما تحدد المادة 03 منه مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله بجوار وبدخل كل من المستشفيات والمؤسسات التعليمية ومساحات التسلية والاستراحة والمقدرة ب 45 ديسيبل نهارا و 40 ديسيبل ليلا. وبالتالي فان الخروج عن هذه المعدلات حسب المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي هو مساس بالهدوء في الجوار وإزعاجا شديدا وإضرار بالصحة وطمأنينة السكان.

وعليه فان لرخصة البناء دور فاعل وفعال لحماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى قصد ضمان راحة واستقرار لشاغل المبنى .

خاتمة:

ما تقدم يتبين لنا أن حياة الفرد تتوقف على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه، إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل التدهور البيئي، لأن ذلك ينعكس على جميع مناحي الحياة. ونظرا لأن المبنى هو عنصر من العناصر التي تستوجبها الحياة، فان هناك معادلة بين متغيرين اثنين هما: المبنى والبيئة، بحيث كلما كان المبنى متدهورا وغير مدروس كان هناك تدهور للبيئة يعود بالسلب على النظام العام بمجمل عناصره، وكلما كان المبنى أكثر انسجاما واستدامة فانه يتحقق هدف حماية البيئة، وبالتالي رفاهية الفرد. لذا فان رخصة البناء هي أداة من أدوات الضبط الإداري التي تهدف إلى الوقاية من جميع أشكال التلوث خارج وداخل المبنى. وبالتالي المساهمة في تحقيق البعد البيئي بكل عناصره.

¹ - ج.ر عدد 50 لسنة 1993.