

دور رخصة البناء في تكريس معايير العمران المستدام

The Role of the Building Permit in Consolidating Sustainable Urban Planning Standards



رفاس نورة^{1*}، بنت الخوخ مريم²

¹ المركز الجامعي مرسلّي عبد الله، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، الجزائر

refesnoura@cu-tipaza.dz

² المركز الجامعي مرسلّي عبد الله، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، الجزائر

bentelkhokh.meriem@cu-tipaza.dz

تاريخ الإرسال: 2025/03/13 تاريخ القبول: 2025/05/22 تاريخ النشر: 2025/06/01

ملخص:

مع التحديات البيئية والاقتصادية التي ألقت بظلالها على مختلف القطاعات عامة وقطاع السكن خاصة، وفي عصر يشهد فيه العالم تقدماً هائلاً في التكنولوجيا والتي رسمت معالمها على العمارة، تعالت أصوات المهتمين بالبيئة منادية بالتقليل من الآثار البشرية المختلفة التي أضحت تشكل هاجساً وخطراً على الساكنة نظراً لأن عملية البناء معقدة ومتداخلة وتنتج كميات كبيرة من المخلفات الملوثة. وحيث شهدت الاستدامة العمرانية البيئية اهتماماً متنامياً على مستوى العالم، أصبح من الصعب تجاهل هذه الثورة التكنولوجية في عالم البناء، وعليه سوف نتناول في دراستنا هذه رخصة البناء كألية لإنشاء عمران مستدام مبرزين أهم مواطن التوفيق بين المشاريع البنائية من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى في ظل الثورة التكنولوجية. الكلمات المفتاحية: رخصة البناء؛ طلب؛ عمران مستدام؛ بيئة؛ بنايات.

Abstract:

With the environmental and economic challenges casting shadows over various sectors, particularly the housing sector, and in an era witnessing tremendous technological advancements that are shaping architecture, calls from environmental advocates to reduce various human impacts have grown louder.

The process of construction is complex and multifaceted, resulting in significant amounts of polluting waste. As sustainable urban development gains increasing global attention, it has become difficult to ignore this technological revolution in the construction world. Our study will focus on building permits as a mechanism for creating sustainable architecture, highlighting Key points of alignment between construction projects and environmental preservat.

Key words: Building permit; to Request; Sustainable construction; Environment; Buildings.

مقدمة

يعتبر ميدان التهيئة والتعمير المرآة العاكسة لمدى تطور الدولة و مستوى الحضارة فيها والبناء يمثل حجر الأساس في هذا الميدان فقبل أن تكون هذه المسألة قانونية تجاذبها النصوص كونها تمس بحق الملكية كأهم الحقوق المكفولة للإنسان اعتبرت آلية لإرساء معالم العمران المستدام وذلك بهدف الارتقاء بنوعية البنيات وشكلها حفاظا على المحيط و البيئة والمنظر العام الحضاري وفق سياسة منظمة توفق بين المصلحة الشخصية والمصلحة العامة. وعليه فالغاية من إقرار رخصة البناء كأليه لإرساء معالم العمران المستدام تكمن في التحقق من مدى احترام النصوص التشريعية والتنظيمية في ضبط ومراقبة التطور العمراني من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى.

فضبط عملية التهيئة والتعمير وتشريع قوانين من شأنها تأطير وضبط عملية البناء ليس بالأمر الهين كون المسألة تمس بحق الملكية كأهم الحقوق الخاصة بالإنسان وعليه سعت الدولة جاهدة للارتقاء بنوعية البنيات وشكلها وإدماجها في المحيط مع المحافظة على المناظر الطبيعية وحماية التراث الثقافي والتاريخي.

فإهتمام المشرع الجزائري برخصة البناء كان وليد خبرة سنوات عديدة اي منذ الاستقلال حيث أصبح واضحا اتساع حركة البناء التي غلب عليها الطابع الفوضوي وخاصة في المدن الكبرى، فالأحياء الفوضوية المنتشرة في وسط المدن وضواحيها كانت نتيجة التوسع السريع وبذلك دخلت ضمن المحيط العمراني للمدينة رغم أنها بناء ات تفتقد إلى أدنى معايير البناء أو المقاييس الهندسية المعمارية ولها آثار سلبية على الوجه المعماري للمدينة.

وعليه سعى المشرع الجزائري إلى إصدار ترسانة من النصوص القانونية لتنظيم عملية البناء وذلك من أجل المحافظة على المصلحة العامة حيث فرض على كل من يريد القيام بعملية البناء الحصول على رخصة البناء وهذا ما تضمنه القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وتتجلى أهمية رخصة البناء من خلال الغاية والهدف الذي أنشئت من أجله والمتمثل في مواجهة البناءات الفوضوية بتنظيم العملية العمرانية سعيا لتحقيق نمو ديمغرافي منسجم وتوافق عملية البناء مع المظهر الجمالي للمدن وحماية الأراضي الفلاحية والبيئية.

والهدف من دراسة هذا الموضوع أي منح رخصة البناء هو احترام النصوص القانونية والأحكام النازمة لهذه العملية بهدف الوصول إلى مدن مثالية والمحافظة على النسق الجمالي للبنىات. ومن خلال ما سبق ذكره وحتى نتمكن من الإجابة على كل هذه الأسئلة فالإشكال المطروح هو: هل تمكن المشرع من ضبط الأحكام النازمة لرخصة البناء لتحقيق البناء المستدام؟

وهذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال دراستنا هذه حيث اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية من جهة وكذا المنهج الوصفي من جهة أخرى، وقد قسمنا دراستنا هذه إلى محورين تناولنا في المحور الأول النظام القانوني والإجرائي لرخصة البناء أما المحور الثاني فخصصناه لدور التكنولوجيا في تفعيل الإستدامة في مجال البناء والتّعمير.

المبحث الأول

النظام القانوني لرخصة البناء

إن التطرق لأحكام رخصة البناء يتطلب منا أولاً تعريف رخصة البناء وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول لتتناول في المطلب الثاني إجراءات تسليم رخصة البناء والجهة المكلفة بذلك.

المطلب الأول: ماهية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لاحتزام قواعد العمران، فهي الوثيقة التي تقوم بتحويل الأفكار والبيانات الموجودة في المخططات العمرانية إلى واقع ملموس. وعليه سوف نتطرق إلى تعريف رخصة البناء والطبيعة القانونية لها وكذا إجراءات تسليمها.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

نجد أنه لا يوجد تعريف دقيق لرخصة البناء، حيث أنه لم يعرف القانون المتعلق بالتهيئة والتّعمير ولا المراسيم التنظيمية¹ المنظمة له والتي تحدد كفايات تحضير شهادات التّعمير وتسليمها رخصة البناء بل ترك المشرع الجزائري مسألة تعريف رخصة البناء إلى الفقه والقضاء² شأنه شأن العديد من التشريعات.

أولاً: التعريف اللغوي لرخصة البناء

البناء والمقصود به لغة بنى، يبني، بنيانا، وبناء الدار أي أقام جدارها وشيدها³، ويقال فلان يباني فلان أي يباريه في البناء، والبناء هو مفرد جمعه أبنية.

¹ - المرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة

الرسمية العدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015 المعدل والمتمم.

2- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفق أحدث التعديلات، الإصدار 01، النشر الجامعي الجديد للنشر والتوزيع، تلمسان، الجزائر، سنة 2021، ص 29.

1- حمدوش عمر ابراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة 01، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، 2011، ص 64.

ثانيا: التّعريف الاصطلاحي لرخصة البناء

وفي هذا الشق يشمل التّعريف الاصطلاحي كل من التّعريف القانوني، الفقهي والقضائي.

(أ)- التّعريف القانوني لرخصة البناء

بالرغم من أن التّعريفات ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تنسب إلى الفقه والقضاء، نجد أنه ورد تعريف للبناء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون 04.11 والتي تنص على أن "البناء هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمالي السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني". فحسب نص المادة فإن البناء إما أن تكون غايته بناء من أجل الاستعمال السكني سواء كان فرديا أو جماعيا وإما أن يخصص لاستعمال تجاري أي مزاولة نشاط تجاري لشخص طبيعي أو معنوي أو أيضا من أجل حرفة ما ونجد أن هذا التّعريف كان جامع، شامل لمفهوم البناء نظرا لتناوله من مختلف الزوايا.

(ب)- التّعريف الفقهي لرخصة البناء

عرّف الفقه رخصة البناء على أنّها "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد، مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق¹، عمومي أو تعلية أو توسع بناء قائم².

وعليه فمن خلال التعاريف السابقة يمكن أن تعرف رخصة البناء «على أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري انفرادي صادر عن جهات إدارية مختصة محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، يسمح من خلالها لأي شخص طبيعي أو معنوي باستعمال أو استغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير".

(ج) - التّعريف القضائي لرخصة البناء

عرفتها محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 18.01.1980 على أنها «صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتوسع حسبما تتطلب القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات»³.

2- عبدالله لعويجي، رسالة ماجستير موسومة ب: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 22.

3- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة 01، منشورات الحلبي القانونية، 2006، ص 22.

3 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 01، الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، 2014، ص 111.

ومن التعاريف القضائية أيضا ما وضعه القضاء الفرنسي في الحكم الصادر عن محكمة جنايات تولوز في 07.02.1974 بأنها "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام به، وليست لها علاقة بحق الملكية أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع"¹

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

من خلال التعاريف السابقة، نستنتج أن رخصة البناء تتميز بمجموعة من الخصائص وهي كالتالي:

أولاً: رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة مختصة

من خلال ما تقدم ذكره، نلاحظ أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة قانوناً، كما نص على ذلك قانون البلدية والنصوص التنظيمية التي تحكم هذه الرخصة، وكما يدل عليها إسمها فإن رخصة البناء من القرارات الإدارية القبلية السابقة لمباشرة أشغال البناء. كما أنّها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا ما تضمنته النصوص القانونية المتعلقة بالهيئة والتعمير.

وعليه فلا بد من الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، وبالتالي لا يمكن لأي أي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص²، وعليه لا يمكن لأي قرار إداري أن يحل محل رخصة البناء.

ومن هذا المنطلق وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى والذي يحدد كيفية تحضير وتسليم رخصة البناء، والرسوم التنفيذية رقم 15-19 والذي حدد نموذج رخصة البناء نلاحظ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يسلم رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وبالتالي نلاحظ أن رخصة البناء تنطبق عليها خاصية من خصائص القرار الإداري كونها تصرف قانوني يصدر وفقاً للشكل المحدد قانوناً.

كما أنها صادرة عن جهة إدارية مختصة ومحددة تتمثل في رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وبالتالي فالهيئة المختصة بإصدار رخصة البناء هي هيئة إدارية وعليه فهذه الخاصية من خصائص القرارات الإدارية لأنها عبارة عن أعمال قانونية صادرة عن سلطة إدارية.

1- وهو المبدأ الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 413398، الصادر في 2007/09/12 على أنه لا تعد رخصة البناء سنداً للإثبات الملكية العقارية".

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة 01، دار الفجر 2005، ص 4.

وهكذا فمن خلال هذا التداخل نخلص إلى أن رخصة البناء تعتبر تصرف إداري منفرد، تصدر عن الهيئات الإدارية بما لها من امتيازات وسلطة عامة، وتتم وفقا لشروط شكلية وإجرائية يتطلبها القانون، وعليه تعد قرارا إداريا لتضمنها عناصر القرار الإداري.

ثانيا: أن يكون هذا القرار قبليا

وهنا نجد أن رخصة البناء إجراء ضروري سابق على عملية البناء، وهنا يتجسد دورها كأداة رقابة قبلية ومسبقة على عملية البناء، أي لها دور رقابي ووقائي في مجال البناء والتعمير، لأن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، فنجد أن إجراء فرض الرخصة قبل البناء يمنع الأفراد من إقامة أبنية بصفة عشوائية دون احترام قواعد العمران.

ثالثا: أن يكون موضوع الرخصة إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قديم

وهنا تحديدا نجد رخصة البناء لا تقتصر على تشييد وإنشاء بنايات جديدة فقط، بل تمتد لتشمل أيضا إعادة تهيئة وتغيير المباني الكائنة، وعليه فإن البناء كعمل مادي وفي إطاره القانوني الذي تطلب لإقامته وتشبيده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية، بل يمتد لأكثر من ذلك حيث العلية، التدعيم، الترميم وما إلى ذلك.

رابعا: أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران

حيث أن رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

(1)-القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.

(2)-المخططات العمرانية.

(3)-شهادات التعمير ورخصة التجزئة.

وفي ظل هذا التنسيق والترابط بين هذه العناصر المشار إليها أعلاه يمكننا المحافظة على المصلحة العامة العمرانية والمحافظة على مصالح الأفراد.

خامسا: أن يضمن قرار الرخصة الرفاهية والسلامة والجمال

وهنا نجد أن المعيار الفاصل على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة

والخاص بالهندسة المدنية.... إلخ فالمشرع الجزائري حرص دائما على مراعاة جانب السلامة في البناء وربطها مع المخططات العمرانية.

فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فبمجرد الحصول على رخصة البناء فهذا يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة تتماشى مع قواعد البيئة.

سادسا: منح رخصة البناء مع مراعاة احترام حقوق الغير

فبعد التحقيق في ملف الطلب من قبل المصالح التقنية المختصة بمنح رخصة البناء لصاحبها بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير¹، وهذا لا يتحقق طبعا إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح المعنية، إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأييد المخطط التقني.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

إنّ تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء يقتضي منا الاستناد إلى التعاريف السالفة الذكر، فمن خلال استقرائها نجد أن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات معينة، فهي تصدر بالإرادة المنفردة حتى ولو كانت تتم بطلب المعني وسعي منه²، وبالتالي ترتب أثارا قانونية تتمثل في حق المعني المستفيد من رخصة البناء بالقيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة، فهي بذلك قرار إداري صادر بإرادة منفردة عن سلطة إدارية مختصة³ مركزة كانت أولا حسب الحالات المقررة قانونا محدثا أثرا قانونيا بإقامة بناء أو إجراء تغيير وعليه فإن النزاع المتعلق برخصة البناء يختص بالفصل فيه القضاء الإداري باعتباره الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات الإدارية.

المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء

وتتمثل هذه الإجراءات في مجموعة من الوثائق المثبتة لصفة طالب رخصة البناء، ووثائق أخرى منها ما تعلق باحترام الطلب لقواعد حماية البيئة وهنا نستشف الأهمية الكبيرة للاستدامة العمرانية ومراعاة البيئة وهناك أيضا وثائق أخرى تتعلق بالهندسة المعمارية، وقد حددت بموجب المراسيم التنفيذية التي تحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 82.

2- كمال محمد الأمين، أطروحة دكتوراه موسومة ب الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية: جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 26.

3- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفق أحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 91.

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة البناء

وهنا يجب أن يقدم صاحب طلب رخصة البناء لدعم طلبه، إما عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا أو نسخة من القانون الأساسي لمحتوى الملف الإداري الواجب إرفاقه لطلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، حيث أن المشرع الجزائري وطبقا لقواعد التهيئة والتعمير حدد السلطة المختصة بتسليم رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض على أن يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

فمن خلال هذا نستنتج أن ملف رخصة البناء يوجه مباشرة إلى البلدية وبالضبط إلى المصلحة التقنية لإدارة البلدية "مكتب التعمير" والذي يعد البوابة الأولى نحو الشباك الوحيد والذي عن طريقه يتبع مسار إجراءات منح واستلام قرار رخصة البناء، على أن يودع الطلب والملفات المرفقة به في خمس نسخ في جميع الحالات حسبما تضمنه المرسوم التنفيذي المحدد لشهادات التعمير وتسليمها.¹

الفرع الثاني: البث في طلب رخصة البناء

بعد استكمال الملف الخاص بطلب رخصة البناء من طرف طالب الرخصة، يقوم هذا الأخير بإرسال طلب الرخصة والملفات المرفقة به إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، أما إذا تعلق الأمر بمشاريع أخرى نحتاج إلى رأي المصلحة العمومية فتكون في ثمانية نسخ.

وبعدها يتم التحقق من الوثائق الضرورية التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات، ويتم توضيحها على وصل يسلم إلى نفس الهيئة وفي نفس اليوم الذي يتم فيه إيداع الملف، ثم بعد عملية الإيداع تلها مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء والتي تخص مدى تطابق وإنسجام رخصة البناء مع المخططات العمرانية سواء تعلق الأمر بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، وكذا احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن، والفن الجمالي وحماية البيئة خاصة.

وعليه فإن دراسة طلب رخصة البناء تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية المستحدث بموجب هذا المرسوم المشار إليه أعلاه وهذا في حالة كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة البناء وعليه يوكل إلى البلدية، أما في حالة ما إذا كان الوزير المكلف بالعمران أو الوالي هما المختصان بتسليم رخصة البناء فإن التحقيق في الملف يكون من صلاحيات مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

1-المادة37من المرسوم التنفيذي91_176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق ل28 ماي 1991 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية العدد26 المؤرخ في يونيو 1991 المعدل والمتمم.

وحتى تتمكن الجهة المختصة بإصدار الرخصة من جمع المعلومات الكافية لما تضمنه التحقيق ينبغي ايضا أن تقوم باستشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات والتي عليها أن تبدي رأيها في غضون شهر واحد من تاريخ إستلام الطلب وحالة السكوت تعتبر موافقة ضمنية.

والمصالح المستشارة هي: مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.

(1)-المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحية.

(2)-مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.¹

وتستغرق مدة التحقيق شهرين من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بدراسة طلب رخصة البناء.

وهكذا وبعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تقوم بإصدار قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة إصدار عدة قرارات، فالقرار قد يكون بالقبول إذا توفرت الشروط المطلوبة في الطلب وقد يكون بالرفض بسبب عدم توفر الشروط القانونية وقد يكون بالتأجيل بالبث في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما وذلك بحسب الحالة.

الفرع الثالث: الإجراءات المالية لصدور رخصة البناء

أولاً: التبليغ:

ويعتبر أهم اجراء، فالقرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب مع تزويده بنسخة من الملف ليتمكن من الاطلاع عليها وبعد ذلك، يمكن لصاحب الرخصة اتخاذ أي إجراء يراه مناسباً لحماية حقوقه.

ثانياً: النشر

إن قرار منح الرخصة سواء كان بسيطاً أو بتحفظ أو ملزماً، يؤدي حتماً إلى إنشاء مبنى جديد أو تعديل في بناء قائم كما سبق وأن ذكرنا وهذا ما يجعل رخصة البناء لا تقتصر على طالبيها فقط بل تشمل أيضاً كل من يعتبر هذه الرخصة تمس بمصلحته، لذا يجب أن يتبع قرار منح رخصة البناء بنشر نسخة منه لتكون متاحة للجمهور وذلك عن طريق لوحة الإعلانات الموجودة بالبلدية وذلك لمدة 13 شهراً²، وهكذا يمكن أن نلاحظ مما سبق ذكره أن كل الإجراءات السابقة الذكر نصب في وعاء واحد وهو حماية العمران وكذا حماية المواطن من التعسف الإداري الذي قد يكون على مستوى البلدية كما قد يكون على مستوى مديرية التهيئة والتعمير كما قد يكون أيضاً على مستوى المصالح

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 156.

2- كمال تكواشت، رسالة ماجستير حول: الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 112.

التقنية هذا من جانب ومن جانب آخر فإن تبسيط وتسهيل الإجراءات على طالب رخصة البناء يساهم أكثر في تفعيل رخصة البناء كألية وقائية نتفادى بها البناءات الفوضوية والتي أصبحت تشوه المنظر الجميل للمدينة طبعاً.

كما يجب على المصالح المعنية متابعة مرحلة ما بعد تسليم قرار رخصة البناء وذلك بقيام أعوان المصالح التقنية بالمتابعة الميدانية حتى نتفادى مشكل المطابقة بين المخططات المعتمدة والأشغال المنجزة، ويجب على البلدية أيضاً التكتيف من المراقبة الميدانية المستمرة وهذا كإجراء ردعي واستباقي لمنع البناءات الفوضوية.

الفرع الرابع: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء

يترتب على قرار منح رخصة البناء باعتبارها تصرف قانوني صادر بقصد إحداث أثر قانوني مجموعة من الالتزامات للمستفيد من الرخصة سوف نقوم بالتطرق إليها ودراستها في حالتين.

أولاً: الانطلاق في البناء

من أهم الحقوق المترتبة المترتبة عن تسليم رخصة البناء هو الحق في البناء ويتمثل هذا الحق في البدء في أشغال البناء، وعلى المستفيد أن يستكمل أشغال البناء في الأجل القانونية المحددة في رخصة البناء وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة¹، لكن المستفيد من رخصة البناء لا يعد ملزماً بتنفيذها بما أنه حق عيني فإنه يتعلق بالحق في حد ذاته لا بصاحب الحق .

وبالتالي لا يمكن إلزام المستفيد من قرار رخصة البناء من الشروع في الأشغال بمجرد حصوله على الرخصة بل يمكن له ذلك في أي وقت بشرط عدم تجاوز المدة القانونية المحددة مسبقاً في قرار رخصة البناء وهذا حسبما أشارت إليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 09-307². وعليه يعتبر المستفيد من قرار رخصة البناء في حالة قانونية ما لم يتجاوز المدة القانونية المحددة في القرار.

1-وداد عطوي، أساس قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 03، العدد 4، 2015، ص 09.

2-مرسوم تنفيذي 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 الموافق لـ 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

ثانيا: عدم مباشرة البناء بعد إستلام الرخصة وإنهاء أجالها

وهنا نجد أن المشرع الجزائري ومن خلال إستقراءنا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تسليم عقود التّعمير ، تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

كما أضافت المادة أنه يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل استئناف للأشغال بعد أجال الصلاحية المحدد، وعليه يكون الحصول على الرخصة دون إجراء دراسة جديدة بشرط عدم مخالفتها لقواعد التهيئة والتّعمير .

وهذا ما تضمنه أيضا القانون الخاص بتسوية البنايات 08-15، حيث أن المشرع الجزائري عاقب كل من لم ينجز بنايته في الأجل المحدد في رخصة البناء بغرامات مالية حددها ما بين 50.000 د ج إلى 100.000 د ج.

ومن هنا نجد أن المستفيد من قرار رخصة البناء إما أن يقوم بمباشرة البناء مباشرة بعد حصوله عليها وهذه هي الحالة العادية وإما أن لا يباشر أشغال البناء ولا يقوم بإنجاز البناية في أجالها المحددة في قرار رخصة البناء وهنا تعتبر رخصة البناء ملغاة وفقا للقوانين والتنظيمات المنصوص عليها ولا بد من تجديدها إضافة إلى الغرامات المالية المفروضة عليه.

المبحث الثاني

الإستدامة العمرانية في قطاع البناء

تعتبر الإستدامة في البناء والعمران مسألة جوهرية استدعت انتباه المعمارين، حيث يتمحور الأمر على تحقيق توازن دقيق بين تلبية الاحتياجات الحالية للمشاريع البنائية من جهة والمحافظة على البيئة والموارد الطبيعية من جهة أخرى على أن مشاريع البناء تعتبر أكبر مصدر للنفايات البيئية واستهلاك الموارد، وعليه ولتجاوز عقبة البيئة والتصدي للانتهاكات البيئية الصارخة ومراعاة جانب البيئة في البناء لابد أن نتجاوز التفكير التقليدي ونعتمد على التقنيات والتكنولوجيا الحديثة..

المطلب الأول: تطبيقات التكنولوجيا في قطاع البناء.

إن للتكنولوجيا دور هام في تحول صناعة البناء نحو الإستدامة سواء كان ذلك من حيث استخدام الموارد أو تحقيق الجودة أو من خلال تحسين الكفاءة والسلامة الإنتاجية ومن أبرز التقنيات الحديثة ما سوف نتناوله.

الفرع الأول: استخدام أنظمة إدارة المشاريع الذكية

أعاد المشرع الجزائري تنظيم دراسة التأثير على البيئة في القانون الجديد لحماية البيئة، حيث اشترط إقامة دراسة على مدى التأثير البيئي بالنسبة للمشاريع التنموية ذات الأثر الخطير على البيئة وهي ما أصطلح عليها المشرع الجزائري في قانون حماية البيئة بالمشاريع التنموية المهمة، وهذا نظرا لآثارها البيئية التي يمكن أن تسببها للمحيط المقامة عليه.

وقد تضمنت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 145.07¹ المحدد لمجال التطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على الدراسة وموجز التأثير على البيئة تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته الجديدة. كما نجد أن من أهم نظم إدارة المشروع الذكية هي القدرة على التنبؤ بالمشكلات والتحديات المحتملة في وقت مبكر والتحكم فيها، ومما يتيح أيضا للقائمين على المشروع اتخاذ إجراءات تصحيحية وفورية وبشكل فعال في وقت قياسي.

الفرع الثاني: تكنولوجيا المباني الذكية

فهذا الأخير يعتبر أسلوبا آخر يساهم بشكل كبير في أعمال تقنيات متعددة تزيد من جودة الأعمال، فتعتبر تقنية الطباعة الثلاثية الأبعاد² واحدة من أبرز تقنيات البناء الحديث وتلعب دورا هاما في تعزيز الإستدامة في البناء من خلال خفض استهلاك الموارد التي تشكل خطرا على البيئة، حيث تعتمد هذه البناءات بشكل عام بتنفيذ هياكل وأجزاء معمارية معتمدة بشكل دقيق ووفقا لتصميم محدد، دون الحاجة إلى تقطيع المواد الزائدة أو التخلص منها أي من الباقي. فهنا نلاحظ أن هذا النوع من البناءات يساهم بشكل كبير في المحافظة على البيئة وبالتالي المساهمة في الإستدامة العمرانية، وبالتالي توفير الموارد الطبيعية وتقليل التأثير البيئي لقطاع البناء، وكذلك استعمال مواد صديقة للبيئة وغيرها من الموارد الطبيعية.

الفرع الثالث: إستخدام المباني الجاهزة

المباني الجاهزة هي مفهوم مبتكر في البناء يساهم بشكل واضح وكبير في تحقيق الإستدامة العمرانية، فهذه الأخيرة أصبحت تشكل تحديا كبيرا في التوفيق بين البناء والبيئة من حيث التكلفة والزمن والمحافظة على البيئة، حيث يتم تصنيعها في مصانع مخصصة باستخدام مواد نظيفة وصديقة للبيئة وتقنيات فعالة من حيث إستخدام الطاقة، حيث يتم نقلها بعد ذلك إلى موقع البناء وتركيبها وتجميعها بسرعة كبيرة مما يقلل من التأثير البيئي لعمليات البناء.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 145.07 المؤرخ في 2 حمادى الأولى 1428 الموافق ل 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة .

²<http://research.journal.Alep.univ.sy>

المطلب الثاني: فوائد البناء المستدام وإيجابيات

تساهم استدامة البناء في المحافظة على عدة مجالات في الحياة اليومية منها ما تعلق بتعزيز جودة المعيشة ومنها ما تعلق أيضا بالمحافظة على البيئة، حيث يتجه تركيز الممارسين والمهندسين وشركات البناء إلى التحول للبناء الصديق للبيئة والذي له فوائد جمة لا تعد ولا تحصى.

الفرع الأول: تعزيز حماية البيئة

تساهم ممارسات البناء المستدام في حماية البيئة عن طريق :

_ الحد من التلوث والنفايات وذلك باستخدام المواد بشكل أكثر كفاءة، حيث تؤدي معظم مواد البناء التقليدية إلى تراكم نفايات المنتجات والمواد الكيميائية السامة والتي يستغرق تحليل معظمها مئات السنين.

_ اللجوء إلى بعض المواد الصديقة للبيئة في البناء من شأنه المساهمة في الحد من الآثار السلبية لها.

_ العمل على إصلاح الأضرار الناجمة عن النشاط البشري وتدخل الإنسان.

الفرع الثاني: تعزيز الصحة والارتقاء بجودة المعيشة

خلصت البحوث السابقة إلى أن تفعيل البناء المستدام يمكن أن يؤدي إلى رفع مستوى المعيشة وتحسينها ويرجع ذلك إلى جودة البناء وزيادة الضوء الطبيعي في المباني المستدامة الحديثة، ولذلك نجد أن أغلب الدول العربية تتميز بوجود العديد من المشاريع المستدامة على أرضها مثل المدينة المستدامة في دبي وهي الحائزة على جائزة "البيد" تصميمات الطاقة والبيئة التي يقدمها المجلس الأمريكي للمباني الخضراء لتطبيقها معايير الإستدامة في ثلاثة من منشأتها.

الفرع الثاني: الحفاظ على المنظر الجمالي للمدن

لقد أضحى الاهتمام برونق وجمال المدن من الأساسيات في البناء، حيث بدأت المطالبة بالحماية القانونية لجمال الرنق والرواء¹ فإذا أشعنا في المدينة أجواء التناسق والتنظيم لوجدناها مدينة متكاملة ، وعليه أحاط المشرع الجزائري مجال البناء بضوابط لا بد من إحترامها كمراعاة موقع البناية ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، ومراعاة ما ينص عليه القانون في ميدان الأمن والنظافة والفن الجمالي في مجال حماية البيئة وبالتالي وجب الإبقاء على البيئة الحضرية ضمن معالم وأركان المدينة ، مما يفرض مسؤولية المحافظة على البيئة حفظا يعكس ديمومة وجمال البناء في المدينة.

¹ مريم عثمانية، الرنق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 2016، ص 33.

الفرع الثالث: إستقطاب المستثمر وتحفيز الإستثمار

نجد أن اغلبية الدول التي خاضت في هذا المجال ووفرت مناخا جيدا للإستثمار جذبت أكبر الشركات التي تعمل في مجال البناء الأخضر والصادق للبيئة فمعظم المستثمرين يشجعون دعم المشاريع التي تفعل معايير بيئية في البناء وهذا ما يزيد من فرص التمويل والتنمية لهكذا مشاريع والتي تستجيب لمعايير المحافظة على البيئة في تجسيد مشاريعها.

خاتمة

مما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع الجزائري حرص على وضع ضوابط لرخصة البناء بهدف الحفاظ على البيئة والعمران معا، فنجد أن اهتمام المشرع الجزائري برخصة البناء هو نتاج وخبرة سنوات، حيث ترجع أولى القواعد والأسس إلى القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير لتليه المراسيم التنفيذية المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث حرص المشرع على تعداد الرخص والشهادات ومن بينها رخصة البناء، كما حرص على وضع ضوابط لرخصة البناء بهدف الحفاظ على العمران.

فالإصلاحات الطفيفة التي قام بها المشرع الجزائري وضعت أسس التهيئة والتعمير، كما أعطت صلاحيات الإدارة بتحويلها سلطة تقديم الرخص، ليكون المرسوم التشريعي المذكور أنفا إنطلاقة لترسنة تشريعية في مجال التهيئة والتعمير وخاصة في ظل التطور الديمغرافي والإختلالات العمرانية و تنامي البناءات الفوضوية ، فعبر السيرة الزمكانية حرص المشرع الجزائري على تنظيم رخصة البناء كجزء لا يتجزأ من النسق المنظم للتهيئة والتعمير ، وبذلك تظهر أهمية رخصة البناء في مجابهة حالة الفوضى وتنظيم الحركة العمرانية تحقيقا لتوافق وإنسجام عملية البناء مع القواعد المعمارية والقانونية وكذا حماية البيئة، وبالتالي فالإهتمام بمدى إرتباط البناء بمفهوم التنمية المستدامة يظهر من خلال إبراز الحاجة الماسة لإيجاد توازن بين البناء والبيئة بهدف ضمان بيئة نظيفة والمحافظة على العمران للأجيال القادمة.

وعليه نخلص إلى أنّ هناك علاقة وطيدة بين حماية البيئة ورخصة البناء وأن هذه الأخيرة من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي..

فتفعيل دور رخصة البناء في توفير الحماية اللازمة للبيئة يكون من خلال ضرورة ثبات وإستقرار العمل بالقوانين المنظمة للنشاط العمراني لفترات طويلة تضمن وجود سياسة تشريعية واضحة

المعالم في هذا المجال، كما يجب المساهمة في التوعية البيئية لدى المواطنين التي تعتبر من الأساسيات لتحقيق الإستدامة العمرانية.

وعيه سوف نقدم جملة من التوصيات والإقتراحات التي تستند أساسا على ما تم ذكره سابقا وهي كالتالي:

- إدخال تسهيلات على عملية الحصول على رخصة البناء وتبسيط الإجراءات الخاصة بها.
- تشديد العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء والمخالفات الخاصة بها.
- تفعيل دور شرطة العمران في القضاء على البناءات التي تشوه المنظر الجمالي للمدينة والتي تعيق التنمية المستدامة.
- تعزيز دور المخططات العمرانية في بناء المدن الذكية المستدامة.
- تزويد الوعي العام حول الإستدامة العمرانية ومراعاة استخدام مواد البناء الأقل ضررا بالبيئة.
- إدراج عناصر الإستدامة في التخطيط العمراني ووضع إستراتيجيات تتماشى والمحافظة على البيئة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

1. المرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015 المعدل والمتمم.
2. المرسوم التنفيذي رقم 07.145 المؤرخ في 2 جمادى الأولى 1428 الموافق ل 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة بتاريخ 22 ماي 2007.

ثانياً: الكتب

1. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفق أحدث التعديلات، الإصدار 01، النشر الجامعي الجديد للنشر والتوزيع، تلمسان، الجزائر، سنة 2021.
2. حمدوش عمر ابراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة 01، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، 2011.
3. عبد الله لعويجي، رسالة ماجستير موسومة بـ: قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة 01، دار الفجر 2005.

5. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 01، الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، 2014.

6. نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة 01، منشورات الحلبي القانونية، 2006.

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية: جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

2. كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

رابعا: المقالات

1. مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 2016.

2. وداد عطوي، أساس قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، المجلد 03، العدد 4، 2015.

خامسا: المواقع الالكترونية

1. <http://research.journal.Alep.univ.sy>