

تدهور الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية.

The deterioration of the real estate awqaf and its impact on the urban environment.

الطالب /مقداد مصباحي

طالب باحث في الدكتوراه علوم،

تخصص قانون البيئة،

جامعة العربي التبسي تبسة.

mesbahimokdad@yahoo.fr

تاريخ الارسال: 2018/07/09 تاريخ القبول: 2018/12/20 تاريخ النشر: 2018/12/31

ملخص:

يحدث في كثير من الحالات أن تؤول الأوقاف العقارية إلى أوقاف خربة، نتيجة تدهورها واهترائها. فيتعذر بذلك استثمارها وتنميتها على الوجه الأكمل، الشيء الذي يعيقها عن القيام بالدور الذي أنشئت من أجله والمتمثل أساسا في الحد من انتشار الفقر واحتواء آثاره، والمساهمة في تحقيق التكافل المجتمعي وضمان الاستقرار الاجتماعي من خلال تطوير الجوانب العقائدية والأخلاقية لدى أفراد المجتمع. ولتأهيل الأوقاف العقارية وإعادة إحيائها وبعثها من جديد، هناك ضوابط وجب مراعاتها عند تأهيل وترميم هذه العقارات الوقفية، لعل أهمها هي المحافظة على البيئة العمرانية وجماليتها، من خلال التقيد بالقواعد العامة للهيئة والتعمير، والنصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية. الكلمات المفتاحية: الأوقاف الإسلامية، الاستثمار، التنمية، البيئة، العمران.

Abstract:

In many cases, the real estate Awqaf (endowments) tend to end up in ruins because of their degradation and deterioration. Which prevents them from fulfilling the role for which they were created, namely, to reduce the spread of poverty and to contain its effects, to contribute to social solidarity and to ensure social stability through the development of the ideological and moral aspects of society.

In order to rehabilitate, revitalize and resurrect the real estate Awqaf, there are criteria that must be taken into consideration when rehabilitating these properties. The most important of these is the preservation of the urban environment and its beauty, through compliance to the general rules of preparation and reconstruction and the legal texts governing the real estate promotion activity.

Keywords: Islamic Waqf, Investment, Development, Environment, Urbanization.

مقدمة:

الوقف نظام مالي متميز يبرز إلى الوجود من خلال إنشائه كمؤسسة مستقلة ذات وجود دائم، حدد الفقه الإسلامي معاملته وأسهب في تنظيم جزئياته المستمدة من الشريعة الإسلامية حفاظا على غايته السامية والمتمثلة في نيل مرضاة الله تعالى بصرف غلاته في مختلف وجوه البر العامة والخاصة وتحقيقا لمبدأ التكافل الاجتماعي. ويكاد أثر الوقف يتداخل في جميع نواحي حياة الأمة كمشروع حضاري لا تقف آثاره عند جانب واحد، بل تمتد لتشمل النواحي الحيوية في المجتمع ويوفر حلاً لمشاكله الاجتماعية وأزماته الاقتصادية. فكانت الأوقاف بذلك ومازالت وسيلة لتوفير المناخ الملائم للتكفل بالكثير من الحاجات الإنسانية والمجتمعية.

وإذ تلعب الأوقاف ولاسيما العقارية منها دورا هاما في ترقية الاستثمار، من خلال خلق ديناميكية ناجعة ومستمرة وحيوية أكثر للاقتصاد الوطني، فإنها تساهم في تقليل العبء المالي على الدولة من خلال مداخيلها الخاصة وما يمكن أن توفره من مناصب شغل ومكاسب أخرى مختلفة. إذ يعتبر العقار الوقفي عاملا من عوامل الإنتاج الاقتصادي، تقتضي طبيعته أن يكون أداة لدفع عجلة الاقتصاد الوطني إلى الأمام. باعتبار أن الغاية الرئيسية من الوقف تتحدد في إيجاد موارد مالية ثابتة ودائمة لتلبية حاجات المجتمع وتقوية العلاقات الاجتماعية بين الأفراد وترسيخ قيم التضامن بينهم.

وما استثمار الأوقاف العقارية إلا سبيل لإنقاذها من مختلف أشكال التدهور والتآكل والاهتلاك. والواقع يبين أن هذه الأوقاف تحديدا قد تعطلت عن أداء دورها الاقتصادي والاجتماعي نتيجة ما أصابها من تدهور. ومن ثمة نشأت إشكالية جدلية تتعلق بكيفية إعادة الأوقاف العقارية المتدهورة إلى الحياة وبعثها من جديد حتى تؤدي الدور الاقتصادي والاجتماعي المنوط بها. خاصة في ظل الضرورة الملحة للحفاظ على البيئة العمرانية ورونقها. إذ ترتبط حماية البيئة العمرانية أساسا بالعمران المستدام، والذي يهدف إلى توفير الإطار المعيشي للسكان وترقيته دونما مساس بقدرة الأنظمة الطبيعية على الإنتاج في المدى الطويل. ويحتاج في ذلك إلى ضبط عمراني يأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة للأجيال اللاحقة، واحترام وحماية المجالات والمناظر الطبيعية، وحماية وتثمين التراث الطبيعي والمعماري، وتحقيق التوازن بين التنمية واحترام البيئة في قوانين التعمير، وضمان مجال للحياة يجمع بين الجمال والأصالة ويحافظ على الهوية الوطنية والحفاظ على المجال المكاني مع توفير الخدمات والتقليل من الضجيج، والاهتمام بجمالية المباني وتثمين الموروث الحضاري.

وفي هذا الإطار نطرح الإشكالية التالية: ما مدى تأثير تدهور الأوقاف العقارية على البيئة العمرانية؟

ارتأيت أن أقدم هذه الورقة البحثية في محورين، أعرض في الأول منهما الإطار المفاهيمي للأوقاف العقارية وآليات استثمارها ومعوقاته. وأثار تدهور الأوقاف العقارية على كل من الاقتصاد والسياحة والمجال العمراني. وأتناول في المحور الثاني الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للأوقاف العقارية

الوقف هو نظام إسلامي أصيل عاش قرونا من الزمن كان خلالها مصدرا للخير، ومنبعا غزيرا يفيض بالبركة على جهات البر المختلفة¹. يستمد أحكامه من القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة، ويهدف إلى تحقيق المقاصد العامة، وقد نشأ من هذه الحاجة. وساهمت كل المذاهب الإسلامية في توضيح أحكامه وتنظيمها وتأصيلها². ولذلك اعتبر الإمام الشاطبي الأوقاف من المصالح الضرورية للعباد، والتي نزلت الشرائع السماوية من أجل صيانتها وحفظها³.

ويعد الوقف من عقود التبرعات، غير أنه ينفرد عنها بخاصية التأييد أو الديمومة، إذ هو تبرع دائم وصدقة جارية غير منقطعة. وقد تنوعت تعاريف الوقف في الفقه الشرعي الإسلامي وتباينت بشكل أثر على التعاريف القانونية، إذ عرف المشرع الجزائري الوقف بموجب المادة 03 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف بالقول: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير". وجاء هذا التعريف على غرار بقية التعاريف مطلقا في محل الوقف سواء كان عقارا أو منقولاً أو نقداً. ويقسم الوقف من حيث طبيعته إلى عقار أو منقول أو منفعة⁴. وفي هذا الإطار سنتناول فقط الوقف العقاري باعتباره الأكثر شيوعا ضمن الأموال الوقفية. حيث عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقاري على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف.."، وعالج ذات القانون مسألة العقار في نصوصه على أنها:

- عقارات بطبيعتها: وهي الأشياء المادية التي توجد بطبيعتها مستقرة وثابتة ولا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف، مثل الأراضي بجميع أنواعها، والتي ذكرها القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁵؛

- عقارات بحسب موضوعها: وهي الحقوق العينية الأصلية وأهمها حق الملكية وعناصرها الأخرى كحق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال وحق السكنى، وكذلك الحقوق العينية التبعية، والتي تستند في وجودها إلى حق شخصي، ويكون كضمان للوفاء بها كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، وحقوق الامتياز إذا وردت على عقارات؛
- عقارات بالتبعية أو بالتخصيص: وهي تلك المنقولات التي وضعت لخدمة عقار، ومنحت صفة العقار على سبيل المجاز لأنها معدة لخدمته ومخصصة له. ووقفها يكون بمجرد وقف العقار الذي خصصت له⁶.

أولاً: مفهوم استثمار الأوقاف العقارية

الاستثمار في أصل اللغة، مصدر مشتق من ثَمَرَ، يَثْمُرُ؛ فهو ثامر. نقول: ثمر الرجل ماله أي أحسن القيام عليه. ومال ثامر مبارك فيه، وشجر ثامر إذا أدرك ثمره. واستثمر أي طلب الثمرة. لأن السين والتاء إذا زيدتا في أول الفعل أفادت الطلب. فالاستثمار إذن هو طلب الثمرة، وما يرجوه المستثمر مستقبلاً. وفي هذا الإطار عبر الفقهاء عن مدلولاته العملية بمرادفات على نحو الاستنماء، الانتفاع والاستغلال. وتم تعريف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي المعاصر بتعريفات متقاربة أذكر منها تعريفين جمعاً بين معنى الاستثمار كعملية فكرية ومقاصدية، وكعملية استغلالية للموارد المتاحة شرعاً.

التعريف الأول: الاستثمار هو جهد واع، رشيد، يبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية بهدف تكثيرها، وتنميتها والحصول على منافعها وثمارها⁷؛

التعريف الثاني: الاستثمار هو مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعاً وذلك بالطرق الشرعية المعتمدة من مضاربة ومراصة وشركة وغيرها⁸.

وتأسيساً على ذلك فإن استثمار الأوقاف هو إنفاق على أصول ثابتة من الأعيان الوقفية بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت⁹. وهذا الاستثمار منطلقه الإنسان. حيث يجمع بين قدراته الكامنة الفكرية والجسدية وتوجيهها نحو التخطيط والعمل بوعي. ثم استغلال المال من خلال تثميته بدراسة جدوى المشروع، بهدف توفير خدمات لأفراد المجتمع. مع مراعاة مقاصد الشريعة العامة في ترتيبها للحاجات البشرية¹⁰.

ثانياً: آليات استثمار الأوقاف العقارية ومعوقاته

تتوفر الجوائز على ثروة عقارية وقفية هائلة ومتنوعة. ولما كانت هذه الثروة موقوفة على وجه التأييد فإن مسألة استثماريتها هي مسألة جوهرية تتطلب استثمارها. باعتبار استثمار هذا النوع من الثروة هو امتداد لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية. وهذا ما جعل المشرع يتكفل بمسألة عرض صور استثمار الأوقاف العامة العقارية، مستقياً ذلك من الصيغ العقدية المعروفة في الفقه الإسلامي، نذكر منها عقد المرصد، عقد الترميم والتعمير وعقد الاستبدال.

1) عقد المرصد

قد تنتهي أعيان الوقف إلى أن تكون خربة أو عاطلة دون أن يستطيع الوقف إصلاحها. ولذلك أمكن إيجارها إيجاراً طويلاً عن طريق عقد المرصد الذي تناوله المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 5 من القانون رقم 07/01. أخذ بما ذهب إليه فقهاء الشريعة الإسلامية في تأطير هذا العقد التثميني في عمارة الأوقاف كمبدأ أصيل حرصوا عليه لضمان استثمارية الوقف في عطائه وتنامي غلته. وعقد المرصد من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، ويعتبر سبيلاً لعمارته وطريقاً من طرق الاستثمار في الأوقاف الخربة والمهدمة، عرفه الفقه الإسلامي بأنه اتفاق بين إدارة الوقف وبين المستأجر للقيام بإصلاح الأرض وعمارتها، وتكون نفقاتها ديناً مرصداً على الوقف، وما يدفعه المستأجر يكون من ماله الخاص بإذن من المتولي عند عجز الوقف عن ذلك لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها وفي حال ثبوت أن العمارة ضرورية له.

ولما كان عقد المرصد طريقاً خاصاً لإعمار الوقف بدل أن يكون خرباً لا نفع فيه وإرجاعه إلى الدورة الاقتصادية، تحقيقاً للمصلحة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية وتحقيقاً لغرض الواقف، ونظراً لما للمرصد من خطورة على الوقف، فإنه لا يترتب إلا إذا لم يوجد مال حاصل من الوقف، وصار الوقف خرباً لا يمكن استغلاله بالشكل الذي يسمح بالحصول على مال، ولا يمكن تأجيره إيجاراً عادياً، إضافة إلى عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة. إذ يعتبر هذا الشرط ضرورياً، فمتى وجد من يستأجره بأجرة معجلة تعمر بها عين الوقف الخربة كان ذلك أولى واستبعد عقد المرصد.

يرتّب عقد المرصد آثاراً متعددة نظراً لطبيعته المزدوجة، فهو من جهة دين في ذمة الوقف ينبغي سداده، وهو أيضاً تأجير للوقف من قبل صاحب المرصد بهدف تعميّره، فيقع

بذلك على عاتق صاحب المرصد التزامات ويرتب له حقوقا على الوقف. وفي هذا الإطار ألزم المشرع الجزائري المستأجر للوقف بطريق المرصد بالبناء فوق الأرض المستأجرة على ألا يكون البناء عليها مضرًا بالوقف أو منقصًا من قيمتها تحقيقًا لمصلحة الوقف، وألا يكون محل استغلاله للبناء مخالفًا للنظام العام والآداب العامة بالمفهوم الشرعي، فمتى كان كذلك أبطل العقد أصلاً.

كما يرتب عقد المرصد حقوقًا لمستأجر الوقف بطريق المرصد تتمثل في استغلال إيرادات البناء والتنازل عن هذا الحق لغيره، وفي حالة وفاة صاحب المرصد قبل استيفاء قيمة الاستثمار من استغلال إيرادات البناء ينتقل هذا الحق إلى ورثته من بعده¹¹. وذلك لطبيعة عقد المرصد الذي يرتبط بطول المدة.

2) عقد الترميم والتعمير

يهدف عقد الترميم والتعمير إلى تثمين العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار، ويشكل آلية من آليات التثمين الوقفي العقاري التي أقرها المشرع الجزائري بموجب المادة 26 مكرر 7 من القانون رقم 07/01. وعلى هذا الأساس هو عقد محله وقف مبني معرض للاندثار، طرفه السلطة المكلفة بالأوقاف، ويكتسب فيه صاحب هذا العقد صفة المستأجر. ولا يلجأ لهذا العقد إلا عند الضرورة القصوى، كما لو كان بناء الوقف خرابًا ويحتاج إلى عمارة ضرورية ولا يوجد من يدفع النفقات اللازمة لذلك، فيتم تأجير العين محل الترميم والتعمير إلى المستأجر، على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعند استهلاك مبلغ الترميم والتعمير يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها أو تنتهي علاقة الإيجار، وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو التزام. ولم يحدد المشرع الجزائري من يقوم بالترميم، ولكن في إطار نشاط الترقية العقارية فإن الذي يتولى ذلك هو المرقى العقاري، والمعلوم أن ناظر الأوقاف هو الملزم باستغلال الملك الوقفي، مما يجعله مرقيا عقاريا يستعين في مشروعه العقاري بذوي الخبرة والكفاءة المهنية¹².

وباعتبار عملية ترميم الأملاك الوقفية العقارية تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية، فإن عقد الترميم المنصوص عليه في قانون الأوقاف يخضع لأحكام القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فيما لا يتعارض مع خصوصية الأملاك الوقفية، ومن بينها:

- ضمان استيفاء عمليات الترميم في إطار مشروع عقاري للشروط القانونية؛
- انجاز عمليات الترميم العقاري ضمن احترام المخططات الموافقة عليها من طرف السلطات المؤهلة¹³؛
- ضرورة خضوع الترميم للترخيص الإداري المسبق، شأنه في ذلك شأن إعادة التأهيل والتجديد العمراني وإعادة الهيكلة والتدعيم¹⁴؛
- الاستفادة من إعانة الدولة والامتيازات التي تمنحها في إطار مشاريع الترقية العقارية بصدد ترميم الأملاك العقارية الموقوفة وقفا عاما بالنظر لطابع المصلحة العامة؛
- إلزامية الاستعانة بأهل الاختصاص، من ذوي الكفاءة المهنية طبقا للمادة 16 من القانون 04/11.

ويترتب على هذا العقد حق شخصي للمستأجر في ذمة الوقف، ولا تتغير أجرته تبعا لتغير أجرة المثل، وليس للمستأجر أي حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء، بل كل ذلك ملك للوقف.

3) عقد الاستبدال

التصرف في أصل الملك الوقفي لا يجوز كأصل عام، لأنه يؤدي إلى انقضائه، وفي ذلك مخالفة لمقتضيات عقد الوقف التي هي التأييد واللزوم، غير أن هذه الفكرة تعتبر مرنة من حيث تطبيقها العملي، ونظرا لأهمية المحافظة على الأصول الوقفية، تحاول إدارة الأملاك الوقفية ومن خلال هذه الغاية إدراج الاستبدال كأحد أوجه التصرف الواردة على أصل الملك الوقفي¹⁵، إذ يعتبر الاستبدال وسيلة للحفاظ على استمرارية الانتفاع بالوقف من خلال استبدال الأصول القديمة بغيرها من الأعيان الصالحة. ذلك أن الضرورات العملية تجعل الملك الوقفي قابلا للتصرف فيه باستبداله بأخر صالحا إذا أصبح خربا، لذا أقر الفقهاء شرط الاستبدال ضمن الشروط المنظمة للوقف.

واعتبر الفقهاء شرط الواقف كنص الشارع، والقصد من هذه العبارة أن شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة ووجوب العمل به، ولا تجوز مخالفة شرط الواقف إلا لضرورة أو مصلحة راجحة، وفي هذا الإطار حدد المشرع الجزائري طبيعة شروط الواقفين المعتد بها، حيث جعل الأخذ بها مرهونا بمدى عدم منافاتها لمقتضى حكم الوقف أو ضررها بمحله أو بمصلحة الموقوف عليه¹⁶. كما أجاز الفقهاء مخالفة ما اشترطه الواقف إذا كانت

شروطه تؤدي إلى تخريب العين الموقوفة، أو لا تحقق مصلحة الوقف والموقوف عليهم، أو تؤدي إلى تعذر تنفيذ الشروط نظراً لتغير الواقع، ولذلك تم تقديم محور الحفاظ على الأصل على شروط الواقف الذي قد يشترط شرطاً بعدم عمارة الوقف، ووضعوا شروطاً محددة لذلك، لعل شرط الاستبدال أهمها للمحافظة على الملك الوقفي متى أصبح الوقف خرباً أو حدث عارض يجعل الاستفادة منه أمراً مستحيلاً.

ويعد عقد الاستبدال من عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من العاقلين على مقابل ما يقدمه. وتم تعريفه بأنه بيع العين الموقوفة وشراء عين أخرى تكون وقفاً بدل العين التي بيعت¹⁷. كما تم تعريفه بأنه تصرف يقصد به بيع ما قل أو انعدم ريعه من الوقف بغرض شراء ما هو أفضل منه وجعله وقفاً مكانه¹⁸. وهو تصرف في أصل الوقف ويتنافى مع أحكامه التي تقتضي اللزوم والتأبيد ومنع البيع والهبة وغيرها باعتبارها تصرفات تقع على أصل العين الموقوفة¹⁹. غير أن ذلك يجوز استثناء في الاستبدال.

وقسم الفقهاء الاستبدال حسب حالة الملك الوقفي، عماراً كان أو خرباً، فإذا كان خرباً فالاستبدال هنا يكون حالة ضرورية لبعث الانتفاع بالوقف من جديد. أما إذا كان عماراً فيكون لتحقيق المصلحة، غير أن بعضهم يرى أنه إذا كان الوقف يحقق المنفعة فلا يجوز استبداله بوقف آخر ولو كان يدر منفعة أكثر منه. أما المشرع الجزائري فقد حدد حالات أربع يجوز فيها الاستبدال وذكرها حصراً بموجب المادة 24 من قانون الأوقاف.

واشترط الفقهاء ألا يكون البديل بغين فاحش، والغبن هو عدم التعادل المادي للأداءات، فهو عيب في محل العقد لا في الإرادة، ولأن ذلك لا يخدم مصلحة الوقف بل يعجل بانتهائه. كما يشترط على المتولي على الوقف ألا يبيع العين الموقوفة لشخص دائن للوقف، وذلك خوفاً من تأثيره على الناظر مما قد يبيعه له بثمان زهيد أو يؤجل تسديده له، مما يؤدي إلى ضياع الوقف أو ضياع بدله²⁰. وكذلك لا يبيع المتولي العين الموقوفة لمن لا تقبل شهادتهم عنده، وهم أصله وفروعه وزوجه، وإن كان البيع بثمان أكبر من الثمن الأصلي للمال الموقوف دفعا للشبهة، فيما أجاز بعض الفقهاء ذلك بشرط أن يكون الثمن مساوياً للقيمة الحقيقية أو يزيد عنها. ولا يجوز أيضاً للمتولي على الوقف أن يبيع العقار الموقوف لنفسه، وذلك حفاظاً على الوقف وعدم تعرضه للضياع بأن يبيعه لنفسه بثمان بخس أو يبدله بشيء زهيد. وفي كل الأحوال لا يجوز الإقراض من مبلغ بيع الموقوف قبل

شراء الوقف بدلا عن الأول، ولا يجوز أيضا بيع الموقوف بثمن معجل خوفا من العجز عن الأداء مما يؤدي إلى ضياع الوقف.

ثالثا: أثر تدهور الأوقاف العقارية على البيئة

قد تكون العقارات الموقوفة محل تدهور، الأمر الذي يعيقها عن أداء الدور المنوط بها، وذلك نتيجة العديد من العوامل، لعل أهمها:

- عدم وجود وعي وتفهم لدى المواطنين بالقيمة الاقتصادية والاجتماعية للعقارات الموقوفة. مما لا يشجع على المحافظة عليها أو الاهتمام بها؛
 - الملكيات المعقدة والمتشابكة لكثير من المباني الوقفية، مما يغيب المسؤولية المباشرة عنها ويؤدي إلى إهمالها²¹؛
 - تدهور وسائل الصرف الصحي وما ينتج عنه من تسرب المياه إلى أساسات المباني وتسرب الرطوبة إلى الجدران؛
 - تدهور المواد التي بنيت بها المباني الوقفية ولا سيما القديمة منها؛
 - تسرب الرطوبة إلى الأسقف والجدران عن طريق تسرب مياه الأمطار نتيجة تآكل الطبقات العازلة بالأسطح؛
 - تدهور ناتج عن عوامل طبيعية بحتة كالزلازل، إضافة إلى تدهور حالة المباني المهجورة لأسباب متعددة؛
 - محدودية المعلومات المتوفرة حول النسيج الحضري الوقفي بالنسبة لعموم الأفراد. أو الجهات المعنية بالعملية التخطيطية.
- ولا شك أن هذا التدهور يرتب أثارا سلبية على الجانبين الاقتصادي والسياحي، كما يؤثر على المظهر الجمالي للبيئة العمرانية.

1) في المجال الاقتصادي:

يعد الوقف موردا اقتصاديا بامتياز، يهدف إلى توليد دخل مستمر يوفر حاجات الموقوف عليهم ويخفف من أعباء الدولة. من خلال مساهمته في رواج الحركة التجارية عن طريق الاستثمار العقاري، وبناء الأسواق التجارية وتأجيرها، وكذلك المراكز السكنية. كما يعمل على استغلال الأصول الوقفية في مشاريع استثمارية. ويعد ذلك من الأساسيات التي

يتوجب على الوقف القيام بها حتى يستمر وينمو ويحقق أهدافه، وفي هذا الإطار يعد العمل العمراني أحد أسس البقاء والاستمرار²². إذ أن التدهور الذي يطال العقارات الوقفية يقف عائقاً أمام استثمار هذه الأخيرة، بما يحول دون القيام بالدور المنوط بها.

2) في المجال السياحي:

تعتبر السياحة من أهم الصناعات في العالم، إذ تلعب دوراً كبيراً في الاقتصاد الوطني، وتبرر عمليات المحافظة على البيئة العمرانية والبعد الجمالي لها. وكذلك المواقع الطبيعية الهامة والبنيات ذات الطابع الجمالي وتحسين الصورة الجمالية للبيئة العمرانية باعتبارها عناصر جذب سياحي بامتياز. وتأسيساً على ذلك فإن تأهيل العقارات الوقفية المندھورة وجب أن تأخذ بعين الاعتبار خصوصية الجزائريين من حيث قيمهم وهويتهم ومضمون حضارتهم الضاربة في أعماق التاريخ، وتماشياً مع ما تعرفه الهندسة المعمارية في جهات المعمورة، لتشكل واجهة ثقافية وسياحية يتوافد عليها الكثير من السياح بلا انقطاع.

3) في المجال العمراني:

يؤدي تدهور العقارات الوقفية باعتبارها جزءاً من النسيج العمراني إلى انعدام مظاهر الجمال في المدينة، ومن ثمة إلى فساد الذوق واعتياد المناظر السيئة، ويعد ذلك من قبيل التلوث البصري، وهو الإحساس بالنفور فور رؤية مناظر أو مظاهر غير جمالية أو منفرة في عناصر البيئة العمرانية من كتل بنائية أو فراغات أو طرق تتعارض مع كل من البيئة الطبيعية أو القيم الدينية والخلقية أو الحضارية أو القيم الجمالية أو المعمارية²³. وفي هذا الإطار وجب عند إعادة تأهيل العقارات الوقفية المندھورة، التقيد بالقواعد العامة للتعمير، وتلك التي تأخذ بعين الاعتبار الجانب الجمالي، على غرار القوانين المقررة لتسوية البنيات العشوائية²⁴، وذلك قصد إعطاء البعد الجمالي للبيئة العمرانية.

المحور الثاني: الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية

البيئة العمرانية مصطلح مركب من البيئة والعمران، فمن حيث مصطلح البيئة فهو لفظة شائعة الاستخدام، يرتبط مدلولها بنمط العلاقة بينها وبين مستخدمها. ولذلك نجد عدة تعاريف متنوعة للبيئة، إذ يعرفها كل واحد وفق رؤيته الصادرة عن زاوية تخصصه في إطار كل فرع من فروع العلوم المختلفة. وفي هذا الإطار يرى البعض أن مصطلح البيئة يقصد به الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان، يتأثر به ويؤثر فيه، بكل ما يشمل

هذا المجال من عناصر سواء كانت طبيعية أو معطيات بشرية أسهم الانسان في وجودها. وكذلك الشأن بالنسبة للعمران، إذ وردت بشأنه عدة تعاريف، من بينها: أنه فن ترتيب المباني في المدينة وضواحيها وإعدادها للبشر مع ضمان سهولة وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بشكل يسير وأكثر اقتصادا. وعلى هذا الأساس فإن العمران هو المتحكم في تنظيم مجال المدن عن طريق العديد من الأدوات والآليات، باعتباره مجموعة مقتريات متكاملة ومتعلقة بالأنظمة الحضرية، ويضم جميع التدخلات في المجال البيئي والقابل للبناء، مع الأخذ بعين الاعتبار الجوانب الوظيفية والجمالية لما يقام من عمران²⁵. هذا الأخير الذي يشمل إنشاء الجديد وترميم القائم وصيانته، بمختلف الأشكال والحجوم التي تكوّن بيئة عمرانية يستطيع أن يحي فيها الإنسان موفور الراحة والصحة والأمن والسكينة. ولعل أبرز مقتريات العمران هي:

- المقرب الثقافي: ويتمثل في العمران التراثي ويركز على الهوية والقيم التراثية؛
 - المقرب الوظيفي: ويركز على التطور التقني والتنظيم الوظيفي الذي يهدف إلى إنشاء مجتمعات حضرية قابلة للعيش في إطار مبادئ التنمية المستدامة؛
 - المقرب المشروعي: ويهدف إلى حل مشاكل المدن ومعالجة الاختلالات العمرانية من خلال الاستجابة للتحديات البيئية وتسهيل إنجاز المشاريع الكبرى.
- ولذلك ينظر إلى البيئة المشيدة على أنها الطريقة التي نظمت بها المجتمعات البشرية حياتها، وتأسيسا على ذلك يمكن تعريف البيئة العمرانية بأنها المحيط الاصطناعي الذي أقامه الانسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه، كإضافة بشرية تعد من قبيل تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا وتناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته²⁶.

أولا: التخطيط كآلية لحماية البيئة العمرانية

التخطيط كلمة واسعة المدلول تستعمل في مجالات كثيرة ومتعددة، وتشمل كل مناحي الحياة الإنسانية، تعكس تفكيرا مسبقا للقيام بفعل أو سلسلة أفعال تتعلق بالمشاكل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية، وموجه تَمَامًا نحو المستقبل²⁷. فهو بذلك عبارة عن خارطة توجيه إلى الطريق الصحيح بين نقطتين، أولاهما أين نحن الآن، والأخرى أين نرغب أن نكون في المستقبل، وكيف يمكننا تحقيق ذلك.

وفي مجال البيئة يعد التخطيط البيئي مفهوماً ومنهجاً جديداً من المفاهيم المتداولة، يكتسي أهمية بالغة على الساحة العملية كونه منهج وقائي يعود بالفائدة على الجانب البيئي والاقتصادي على حد سواء. ويعتبر من أهم الوسائل العلمية ذات البعد التنظيمي لكيفية مواجهة التغيرات المستقبلية، من أجل بلوغ أهداف الاستراتيجية العامة لحماية البيئة²⁸. وتتجاذب عملية التخطيط خاصيتان، إحداهما وصفية تقتضي أن يقوم على فهم العملية التخطيطية فيصف إجراءاتها وأساليبها المتبعة أثناء ممارسة الفعل التخطيطي. والأخرى معيارية، كونه يسعى إلى تحسين أوضاع الناس ورفع مستواهم والدفع بالتغيير الاجتماعي نحو الأفضل. وقد لازمت الخاصية المعيارية تطوره وحددت مساره كميزة تنشد الخير وتتطلع إلى العدالة الاجتماعية وتتوق إلى كل ما هو جميل²⁹.

تجدر الإشارة إلى أن الجزائر بعد الاستقلال عرفت تأخراً ملحوظاً في التخطيط العمراني إلى غاية صدور القانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. والذي جاء تكريساً للمبادئ والاتجاهات الدولية في إطار حماية البيئة، وتنفيذاً لتعهدات الجزائر في الميثاق المغاربي حول حماية البيئة والتنمية المستدامة، والذي جاء فيه أن الدول المغاربية تتعهد باعتماد التخطيط العمراني كأداة رئيسية لترسيم سياسات التعمير على الصعيدين المحلي والمغاربي³⁰.

أهداف التخطيط العمراني

يُعدّ التخطيط العمراني آلية أساسية لحماية البيئة العمرانية تعتمد الدولة على المستويين الوطني والمحلي لمواجهة المعوقات وتصحيح الفوارق وحماية البيئة والحفاظ عليها بتصحيح الاختلالات وإيجاد البدائل الملائمة. وتبدو التجاذبات كثيرة والمؤثرات واضحة وقوية على صعيد العمران، بالنظر إلى التدهور البيئي الذي بات سمة بارزة لغالبية المدن الجزائرية في مجالها العمراني، من خلال البناءات الفوضوية المنتشرة بشكل لافت، والتي تفتقر إلى الحد الأدنى من الخدمات والمرافق والتهيئة، مما انعكس سلباً على البيئة العمرانية وشوه منظرها العام. وعموماً يهدف التخطيط إلى تحقيق جملة أهداف نذكر منها:

- تحقيق التوازن بين الإرث الحضاري للمدينة ومشكلاتها الحالية، واحتياجاتها المستقبلية؛

- تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية، مع فصل المناطق السكنية قدر المستطاع عن المناطق الصناعية، وتوفير مساحات للنشاط التجاري؛
 - تجميل المدينة وأحيائها عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني³¹، والإبقاء على المنتزهات العامة، لتوفير بيئة سكنية صحية آمنة، تضمن معيشة مريحة لأفراد المجتمع³²؛
 - إيجاد حلول هندسية للبنىات العشوائية وأزمات المرور الخانقة؛
 - الحفاظ على المناطق الأثرية في المدينة، والجمع بين عناصر الكفاءة والجمال والإبداع الذي يحقق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف المستويات³³؛
 - مد أحياء المدينة بالمياه والإنارة، بشكل متوازن وعادل، مع تحسين الصحة العامة؛
 - زيادة التطور الاقتصادي للمدينة من خلال زيادة الحركة التجارية وإنشاء مراكز صناعية وخلق مجالات جديدة للإنتاج.
- فغاية التخطيط وفقا لمفهومه الشامل، هو نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلى أوضاع أكثر تقدما لتحقيق أهداف محددة تسعى لرفع مستوى معيشة المجتمع من كافة جوانبه، عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وجماليا.

ثانياً: الضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير

يعتبر قطاع البناء والتعمير في الجزائر واحداً من أهم القطاعات المعنية بالضبط، نظراً لخصوصيته وحيويته وعلاقته الوثيقة بكل من الحرية والحق والنظام العام، وأبعاده الخطيرة أيضاً على مستوى تنظيم الحركة العمرانية، وكذا حقوق الأشخاص في هذا المجال. وإيماناً من المشرع بأن مسألة حماية البيئة العمرانية انشغال إنساني يعني المجتمع بكل مكوناته، لاسيما في ظل اتساع دائرة الأضرار التي طالت البيئة العمرانية، والتي تنعكس سلباً على حياة الأفراد في شتى جوانبها. وباعتبارها وظيفة إدارية تتكفل بها الدولة، فإن الأمر يوجب على هذه الأخيرة التدخل لحماية البيئة العمرانية، بما يحقق تنمية متوازنة وعقلانية تحفظ حاجيات الأجيال الحاضرة دون المساس بحقوق الأجيال المستقبلية³⁴. وهو ما جعل المشرع يبحث عن ضابط يكون بمثابة الدرع الحامي للمظهر العمراني داخل المدن قصد الحفاظ على جمالية البيئة العمرانية، سواء من خلال إعداد المخططات البيئية المختلفة أو من خلال منح التراخيص الخاصة بالبناء أو تجزئة الأراضي. فأصدر ترسانة من النصوص القانونية

لتنظيمه وضبط موضوعاته³⁵، وتفرض في ذات الوقت قيودا على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وتحد من حرياتهم في مجال البناء.

جدير بالذكر أن الضبط الإداري للتعمير لا يستهدف حماية البيئة العمرانية وحدها، وإنما يستهدف بمعيتها حماية الأمن العام للأفراد، من خلال اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية الأنفس والأموال من كل الأخطار التي من شأنها أن تلحق بها أضرارا. وتدخل حماية البيئة العمرانية في إطار الحفاظ على الأمن العام، من خلال الوقاية من المخاطر التي تؤدي إلى تدهورها، والنتيجة أساسا من خرق قواعد التهيئة والتعمير. وذلك بالحرص على مطابقة المباني والمنشآت للأصول الفنية الصحيحة، والقواعد السليمة في البناء والتعمير. كما يستهدف حماية الصحة البيئية العامة من خلال حماية الأفراد من خطر انتشار الأمراض. إضافة إلى حماية السكينة البيئية العامة. وهذا ما تبناه المشرع من خلال التدابير الواجب اتخاذها قصد تفادي إفراز الصخب الذي من شأنه أن يزعج السكان أو يضر بصحتهم. وهو ما يجعل من الضبط الإداري للتعمير قيودا على النشاط العقاري والعمراني ونوعا من الرقابة الوقائية التي تهدف إلى الحد من شتى أنواع التجاوزات العمرانية. ولذلك عدّ النظام العام العمراني والجمالي من أهم الأغراض الحديثة لسلطات الضبط الإداري، وأمرًا مبتكرا للغاية لم يترسب مضمونه في القانون الإداري إلا حديثا³⁶.

ولعل من أبرز أهداف الضبط الإداري في مجال العمران هو الحفاظ على جمال ورونق المدينة. ويقصد بذلك المظهر الفني والجمالي للشارع، والذي يستمتع المارة برؤيته. ولذلك تعتبر كل التدابير التي تتخذها سلطات الضبط الإداري بقصد التنظيم والتنسيق في المدن والأحياء من تدابير النظام العام، بدعوى أن الإدارة مسؤولة عن حماية مشاعر الفن والجمال لدى المارة، كمسؤوليتها عن ضمان أمنهم وسلامتهم، وأن الإنسان له حق في حماية حياته الأدبية والثقافية والروحية، علاوة عن حماية حياته المادية، على اعتبار أنها جوانب لازمة للوجود البشري المتكامل³⁷. وفي هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري مجموعة قوانين أخذت بعين الاعتبار الجانب الجمالي، كالقوانين المتعلقة بتنظيم المدن وتنسيقها، وقوانين التعمير، وتسوية البنايات العشوائية، مراعاة للبعد الجمالي للبيئة العمرانية، على اعتبار أن عدم احترام البعد الجمالي في مجال التعمير يعد من قبيل التلوث البصري. والقضاء على التلوث من أهداف النظام العام.

الخاتمة

تتوفر الجوائز على رصيد حافل وهائل من القيم والمفاهيم الأخلاقية والفكرية والحضارية. والتي تستهدف بصفة أساسية التنمية الفعلية للفرد والموارد وصقل طرق التفكير وأنماطه. ولعل أهم ما يتضمن هذا الرصيد هو الأوقاف العقارية تحديداً. والتي تعتبر الأهم والأكثر تفرداً في تاريخ المجتمعات الإنسانية قديماً وحديثاً. ولا شك أن الاستغلال الأمثل لمثل هكذا مخزون من شأنه أن يساهم في نهضة الأمة ورقمها وإعادة بناء صرحها وتعزيز قدراتها حاضراً ومستقبلاً. وتقتضي الضرورة استخدام هذا المخزون لتسخير الطاقات والخبرات لتتلاءم مع ما يفرضه الواقع الاجتماعي والاقتصادي ومتطلباته.

وإذا كان جوهر الوقف هو الاستمرار في العطاء والنفع مع المحافظة على الأصول. فإنه لا يمكن الانتفاع بالثمرة واستمرار المنفعة إلا مع بقاء الأصل وحفظه وديمومته والمحافظة عليه من الاندثار والزوال. وهو ما يوجب التوسع في الاستغلال والاستثمار مع صيانة وإعادة تأهيل ما خرب من هذه الأوقاف. ذلك أن تدهور هذه الأوقاف له آثار سلبية على كل من الاقتصاد، باعتبار الأوقاف تحفف بشكل كبير من أعباء الدولة. كما يؤثر على القطاع السياحي، باعتبار هذا الأخير يعد مورداً اقتصادياً هاماً للدولة. ناهيك عن تأثيره السلبي على البيئة العمرانية، بما يسببه من تلوث بصري يفقد البيئة العمرانية جمالها ورونقها. ويتطلب ذلك ضرورة التدخل لتنظيم الحركة العمرانية للوصول إلى نمو عمراني منسجم، يتماشى وحق كل فرد في العيش في وسط عمراني جميل ومنظم، من خلال فرض قيود على الأشخاص الطبيعية والمعنوية تحد من حرياتهم في مجال البناء قصد الحفاظ على النظام العام الجمالي والبيئي. كعنصر من عناصر النظام العام، وكنوع من الرقابة الوقائية لتفادي ازدياد مخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام القواعد القانونية للهيئة والتعمير. ولتحقيق هذا المبتغى كان لزاماً الامتثال لقانون العمران الذي أدخلت به أدوات للحفاظ على البيئة ضمن وثائق البناء ومخططات الهيئة والتعمير وحماية التراث الثقافي والعمراني. إضافة إلى المظهر الجمالي للعمران وحماية العمران القديم عن طريق تقييمه وتحديد كمعالم تاريخية محفوظة مع إعادة تأهيل المباني القديمة بما فيها الأوقاف العقارية وإدماجها ضمن الإطار المعماري القائم. فالعمران يشمل إنشاء الجديد وترميم القائم وصيانته، بمختلف الأشكال والحجوم التي تكون بيئة عمرانية يستطيع أن يحي فيها الإنسان موفور الراحة والصحة والأمن والسكينة.

النتائج:

- ✓ بناء على ما سبق عرضه نستنتج ما يلي:
- ✓ يعد الوقف مصدرا مهما لديمومة التكافل الاجتماعي، واستثماره ضرورة من ضرورات الحفاظ على مقدرات المجتمع؛
- ✓ تحقيق التوازن والتنوع في صيغ الاستثمارات الوقفية يعمل على تقليل المخاطر وزيادة العوائد؛
- ✓ استثمار الأوقاف بالطرق الحديثة ضرورة مجتمعية لمواكبة روح العصر.

التوصيات:

- ✓ إحياء دور الوقف بما يتواءم مع المتغيرات التي يشهدها عالم اليوم؛
- ✓ ضرورة تطوير طرق استثمار الأوقاف لتحقيق أفضل النتائج، وبذل الجهود من أجل الارتقاء بمستوى الأداء في المؤسسة الوقفية؛
- ✓ ضرورة تنوع وسائل تنمية الوقف واستثماره في كل المجالات المتاحة والمشروعة؛
- ✓ مراقبة الإدارة القائمة على استثمار الوقف وتنميتها، لتحسين أدائها؛
- ✓ تفعيل دور الضبط الإداري للتعمير كقيد على النشاط العقاري والعمراني، وكنوع من الرقابة الوقائية التي تهدف إلى الحد من شتى أنواع التجاوزات العمرانية؛
- ✓ بعث وتنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير باعتبارها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشوه العمراني، وتدعيمها بالوسائل المادية والبشرية اللازمة لحماية البيئة العمرانية، سواء على مستوى محاربة مختلف صور التلوث، أو على مستوى المحافظة على رونق وجمال المدينة وتنظيم أحيائها وشوارعها؛
- ✓ ضرورة نشر الوعي البيئي العمراني في المجتمع، والذي يجب أن يكون بشكل رئيسي لدى الإدارة عموما، ورئيس المجلس الشعبي البلدي خصوصا. ذلك أن المشكل لا يكمن في وضع قوانين وقواعد البناء بقدر ما يكمن في مدى احترام هذه القوانين من طرف أفراد المجتمع.

والمحصلة أن ما هو مطلوب من المختصين في مجال التعبير هو المحافظة على واجهة مدنها ومظهرها العام من خلال التعامل بمهنية مع متطلبات الحياة المعاصرة، وإيجاد مؤسسات قادرة على خلق النموذج القابل للاستمرار والمنافسة. من خلال رؤية سياسية واضحة وإجماع مدني وصحة ثقافية وفكرية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة وواضحة المعالم في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القانون.

المراجع المعتمدة:

أولاً: مراجع عامة ومتخصصة

- 1- أحمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي، موسوعة الأوقاف، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- 2- أحمد شوقي دنيا، تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1984.
- 3- الطاهر لدراع، الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني، من عموميات النظريات إلى خصوصيات الممارسة بحكمة في الواقع، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، العدد 16، أكتوبر 2013.
- 4- بن احمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2009.
- 5- جلطي أعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2016.
- 6- دعموش فاطمة الزهراء، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2010.
- 7- زهدي يكن، أحكام الوقف، المكتبة العصرية للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، بيروت.
- 8- سعيدي نبهة، تسيير النفايات الحضرية في الجزائر بين الواقع والفاعلية المطلوبة، دراسة حالة الجزائر العاصمة، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، 2012.
- 9- صالح صالحي، المنهج التنموي البديل في الاقتصاد الإسلامي، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2000.
- 10- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، 2004.

- 11- فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الموقوفة، الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية، الأمانة العامة للأوقاف، الطبعة الأولى، الكويت، 2007.
- 12- قماش زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة-واقعها ومتطلبات تخطيطها- مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2006.
- 13- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2006.
- 14- مجد عمر حافظ ادريخ، استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2005.
- 15- محمد الطعاني، التخطيط الحضري والإقليمي، بحث مقدم في مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري الثالث في فلسطين، تشرين الثاني 2009. على الموقع:
<https://www.paleng.org/cons/papers>
- 16- محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام - مقاصد وقواعد-، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1999.
- 17- محمد مصطفى شلي، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة 4، بيروت، 1982.
- 18- محمود حميدان قديد، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010.
- 19- مصطفى قطب سانو، الاستثمار -أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي- الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
- 20- معيفي كمال، آليات الضبط الإداري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011.
- 21- معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2014.
- 22- نادية براهيمي أركام، الوقف وعلاقته بنظام الأموال في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، 2003.
- 23- ناهد جميل جبر مفلح، إعادة إحياء وترميم البلدة القديمة في قرية عورتا، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2009.

24- يوهانسن يحيي عيد، عمر محمد الحسني، التلوث البصري وتأثيره على سلوكيات الإنسان واستيعابه للفراغات العمرانية العامة، ص 01. مقال منشور على الموقع: [www.cpas-egypt.com/pdf/.../010\(Ar\).pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/.../010(Ar).pdf)

ثانياً: نصوص قانونية

- 1-** أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78.
- 2-** قانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49.
- 3-** قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 4-** قانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 5-** قانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77.
- 6-** قانون رقم 08/02، المؤرخ في 2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34.
- 7-** قانون رقم 10/03، المؤرخ في 2003/07/19، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43.
- 8-** مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/5/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26.
- 9-** مرسوم تنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية 07.
- 10-** الميثاق المغربي حول حماية البيئة والتنمية المستدامة، الموقع بمدينة نواكشوط بتاريخ 1992/11/11.

مراجع باللغة الأجنبية:

- 1- Philippe. Ch- A. Guillot, Op cit, p 23.

الهوامش:

- ¹- أحمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي، موسوعة الأوقاف، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص 9.
- ²- محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام - مقاصد وقواعد-، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1999، ص 200.
- ³- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص 23.
- ⁴- أنظر المادة 11 من القانون رقم 10/91، المؤرخ في 10/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.
- ⁵- أنظر المادة 02 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49.
- ⁶- زهدي يكن، أحكام الوقف، المكتبة العصرية للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، بيروت، ص 90.
- ⁷- أحمد شوقي دنيا، تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1984، ص 86.
- ⁸- مصطفى قطب سانو، الاستثمار -أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي- الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص 20.
- ⁹- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، 2004، ص 77.
- ¹⁰- صالح صالحي، المنهج التنموي البديل في الاقتصاد الإسلامي، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2000، ص 335.
- ¹¹- المادة 26 مكرر 05 من القانون رقم 07/01، المؤرخ في 22/05/2001، يعدل ويتمم القانون رقم 10/91، المتضمن قانون الأوقاف.
- ¹²- تنص المادة 03 من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011. يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".
- ¹³- أنظر المادة 09 من القانون 04/11.

- ¹⁴- أنظر المادة 06 من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.
- ¹⁵- فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الموقوفة، الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية، الأمانة العامة للأوقاف، الطبعة الأولى، الكويت، 2007، ص 254.
- ¹⁶- أنظر المادة 16 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف.
- ¹⁷- نادية براهيمي أركام، الوقف وعلاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، دون سنة، ص 120.
- ¹⁸- فؤاد عبد الله العمر، مرجع سابق، ص 63.
- ¹⁹- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1982، ص 381.
- ²⁰- نادية براهيمي أركام، مرجع سابق، ص 124.
- ²¹- ناهد جميل جبر مفلح، إعادة إحياء وترميم البلدة القديمة في قرية عورتا، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2009، ص 14.
- ²²- معتز محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية -دراسة تطبيقية لقطاع غزة-، مذكرة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2013، ص 40.
- ²³- يوهانسن يحيي عيد، عمر محمد الحسيني، التلوث البصري وتأثيره على سلوكيات الإنسان واستيعابه للفرغات العمرانية العامة، ص 01. مقال منشور على الموقع: [www.cpas-egypt.com/pdf/.../010\(Ar\).pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/.../010(Ar).pdf)
- ²⁴- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.
- ²⁵- معفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، 2014، ص 22.
- ²⁶- سعدي نبية، تسيير النفايات الحضرية في الجزائر بين الواقع والفاعلية المطلوبة، دراسة حالة الجزائر العاصمة، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، 2012، ص 42.
- ²⁷- محمد الطعاني، التخطيط الحضري والإقليمي، بحث مقدم في مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري الثالث في فلسطين، تشرين الثاني 2009.
- على الموقع: <https://www.paleng.org/cons/papers>

- ²⁸- دعموش فاطمة الزهراء، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2010، ص 39.
- ²⁹- الطاهر لدري، الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني، من عموميات النظريات المعيارية إلى خصوصيات الممارسة بحكمة في الواقع، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، العدد 16، أكتوبر 2013، ص 110.
- ³⁰- أنظر الفقرة السابعة من الباب الثاني من الميثاق المغاربي حول حماية البيئة والتنمية المستدامة، الموقع بمدينة نواكشوط بتاريخ 1992/11/11.
- ³¹- مجد عمر حافظ ادريخ، استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2005، ص 29.
- ³²- قماش زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة-واقعها ومتطلبات تخطيطها- مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2006، ص 11.
- ³³- محمود حميدان قديد، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010، ص 30.
- ³⁴- بن احمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2009، ص 10.
- ³⁵- أنظر في ذلك المواد من 06 إلى 11 من القانون 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.
- أيضا: المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.
- ³⁶- جلطي أعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2016، ص 80.
- ³⁷- معيني كمال، آليات الضبط الإداري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011، ص 54.