

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان الحقوق
تخصص قانون إداري



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

رخصة البناء كأداة لحماية البيئة

إشراف الأستاذ
د. زبدة نورالدين

إعداد الطلبة
بوراس شيماء
لعبيدي فاطمة

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
حميدوش اسيا		رئيسا
زبدة نورالدين		مشرفا ومقررا
ميرة وليد		ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023



ملحق بالقرار رقم1082..... المؤرخ في 27 شباط 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المصفي أسفله.

السيد(ة): العبدى فاطمة الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 208601248 والصادرة بتاريخ 2022/12/11
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

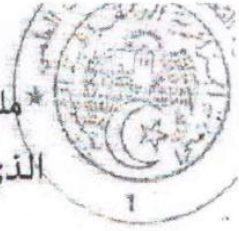
التاريخ: M.106/2023

توقيع المعني (ة)

Laidisf

27 ديسمبر 2020

* ملحق بالقرار رقم 10824... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): جورجين بنليماء الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 208527035 والصادرة بتاريخ: 2022.11.10
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون تطواري
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: رخصة البناء كأداة لخصخصة البيئة

أصح بشرفي أي ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023.1.06.07

توقيع المعني (ة)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى : " وَلَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ " - سورة ابراهيم الآية 7-

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبرحمته تنزل البركات والصلاة والسلام على خير الرسل

محمد رسول الله - صلى الله عليه وسلم -

الحمد لله والشكر لله سبحانه وتعالى منحنا القدرة في بدء هذا العمل والقدرة على إنهائه.

إن كان ثمة شكر وعرفان بعد شكر المولى عز وجل فهو للذي أضاء لنا طريقنا، فأنارت خبرته كل

جوانب عملنا، الذي ويفضل خبرته أولاً وجهده ثانياً وإرشاداته ثالثاً لما استطعنا أن نكمل هذا العمل

على أكمل وجه فجزاه الله عنا خيراً أستاذنا الفاضل الدكتور زبدة نورالدين وكذا لجنة المناقشة

التي شرفتنا بمناقشة هذا العمل فجزاكم الله عنا خير الجزاء.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى من قال الله تعالى فيهما:

"وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا"

سورة الإسراء الآية 24.

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما.

إلى زوجي العزيز وقرّة عيني.

إلى الإخوة والأخوات، إلى كل الأهل والأقارب.

إلى جميع الأصدقاء.

إلى كل من عرفته من قريب أو بعيد،

إلى من رفعوا رايات العلم والتعليم

أساتذتي الأفاضل.

شيماء

إهداء

أهدي هذا العمل إلى

والدي الكريمين اللذان ربباني على الصبر والإيمان وكان

دعاءهم سند لي ، ولن أنسى فضلهم ما حييت و أسأل الله أن يبارك لي فيهم

إلى إخوتي و أخواتي وإلى جميع أفراد أسرتي ولكل صديقاتي و إلى كل من عرفته من قريب أو بعيد،

إلى من رفعوا رايات العلم والتعليم

أساتذتي الأفاضل

فطيمة

مفاتيح
الحق

تسعى الجزائر على غرار الدول المتقدمة إلى النهوض بتشريعات البناء لاسيما من خلال القوانين التي شرعتها في مجال التهيئة العمرانية والزامية في نفس الوقت لحماية البيئة، خاصة فيما يتعلق بتطوير البنايات والمنشآت والتركيز على حماية البيئة.

بالرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها المشرع الجزائري من أجل الحد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف فوضى البناء في الجزائر بل عرفت تزييدا وبالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة مما فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة.

ومنه أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية في مجال العمران وبالتحديد رخص البناء وهذه الأخيرة من أهم الرخص الإدارية المطلوبة في النشاط العمراني. عمل المشرع على الحد من البناء الفوضوي واستعمال هـلرخصة البناء على أكمل وجه بصفة صحيحة فأصدر مجموعة من النصوص القانونية منها قانون 29/90 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنظيمية المطبقة له واضعا بذلك قواعد عامة للتهيئة والتعمير وحاول إيجاد إطار قانوني لتنظيم حركة البناء على النحو الذي يوفق بين الصالح الخاص والصالح العام أين يقتضي هذا الأخير وضع ضوابط على عملية البناء والتشييد لأن عدم التحكم في النشاط العمراني يسبب تشوه نظام العام بالضبط في مجال جمال ورونق المدينة.

تقتضي أعمال البناء المحددة قانونا إصدار رخصة البناء قبل مباشرتها من أجل تنظيم حركة العمران ومراقبتها وهذا لتجنب البناء الفوضوي أو إهمال أو تقصير في دراسة ومنح رخصة البناء لأنها تنتج عنها مشاكل بيئية.

أسباب اختيار الموضوع:

يوجد أسباب موضوعية وأسباب ذاتية.

الأسباب الذاتية:

- الرغبة في تنمية المعرفة الذاتية هذا ما دفعنا للبحث في الموضوع.

- رغبة الباحث و ميوله في البحث في موضوع رخصة البناء وحمايق البيعة لأنه موضوع مشوق.

الأسباب الموضوعية: كون موضوع الدراسة من الموضوعات التي يهتم بدراستها القانون الإداري هذا الأخير يعتبر مجالاً لاختصاص دراستنا .

أهمية الموضوع: تتجلى في دور رخصة البناء وقوانينها وضوابطها في حماية النظام العام بصفة عامة وحماية البيئـة ودورها في جمال ورونق المدينة.

الهدف من الموضوع:

-إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هو الإلمام بعلاقة رخصة البناء في تحقيق الحماية للبيئة
-هو جمع جميع المعلومات التي تخص رخصة بناء في تحقيق حماية البيئة.

الإشكالية: إلى أي مدى تساهم رخصة البناء في حماية البيئة ؟

الأسئلة الفرعية:

- ما هو مفهوم رخصة البناء وأهميتها؟

- فيما تتمثل إجراءات الحصول على رخصة بناء؟

- ما هي الإجراءات البيئية المسبقة للحصول على رخصة البناء؟

- ما هو دور رخصة البناء في حماية البيئـة الداخليـة والخارجية للمبنى؟

منهج الدراسة: للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال إعطاء

المعلومات الوصفية التي تتمثل في وصف رخصة البناء والمنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص

والمواد القانونية العديدة الداخلة ضمن مجال دراستنا .

تقسيم خطة البحث:

وفي سبيل عرض هذا البحث في قالب منظم يؤدي الهدف المنوط به ثم تقسيمه إلى فصلين؛ بالنسبة للفصل الأول والذي جاء تحت عنوان الطبيعة القانونية لرخصة البناء فقد تم تخصيص المبحث الأول إلى مفهوم رخصة البناء وأهميتها أما في المبحث الثاني فخصص لإجراءات الحصول على رخصة البناء.

أما بالنسبة للفصل الثاني والذي جاء تحت عنوان دور رخصة لبناء في حماية البيئة، فقد تم تخصيص المبحث الأول إلى تقييد الحصول على رخصة البناء بإجراءات بيئية مسبقة، أما المبحث الثاني فقد تناولنا دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية للمبنى.

الفصل الأول : الطبيعة القانونية لرخصة البناء

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم المجال العمراني وقد فرضت قيود خاصة بذلك وأهمها رخصة البناء التي تعتبر إجراء إلزاميا تنظمه السلطات المحلية ووزارات الداخلية والجماعات المحلية حيث تعتبر رخصة البناء الأداة القانونية التي تمنحها الجهة المختصة واللازمة لعملية البناء .

حيث خصها المشرع بأهمية بالغة وألزم الأفراد بالحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث أو تغيير في بناء قائم ,وبذلك فإن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يفرض علينا تعريف لها وتحديد عناصرها الأساسية , وكذلك مدى الحق في الحصول عليها.

فالتعمير هو ما يعكس مدى تطور الدول ويظهر ثقافات الشعوب فالطابع العمراني للحضارات يكتسي أهمية تاريخية بالغة فهو ما يتم دراسته عن الشعوب ومنه يعرف مدى تقدم هذه الحضارة عن غيرها من الحضارات .

ولذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين على النحو الآتي :

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء وأهميتها .

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء .

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء وأهميتها

رخصة البناء تعد من الدعائم التي استحدثها المشرع الجزائري وذلك لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني لا يمكن دراسة أي مجال من المجالات القانونية دون التطرق كمدخل لدراسة المفهوم ولأهمية وبما أننا بصدد دراسة رخصة البناء فيجب ضبط الإطار المفاهيمي لرخصة البناء والبيئة في (المطلب الأول) ودراسة خصائص وأهداف رخصة البناء في (المطلب الثاني) وتطرق للأهمية رخصة البناء في (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: ضبط الإطار المفاهيمي لرخصة البناء والبيئة

ولضبط المفاهيم يجب أولاً أن نتطرق لتعريف رخصة البناء (الفرع الأول) ثم تعريف البيئة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

ينقسم تعريف رخصة البناء بين التعريف القانوني (أولاً) والتعريف الفقهي (ثانياً) والتعريف القضائي (ثالثاً) .

أولاً : التعريف القانوني لرخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين أخرى بل اكتفى بذكر على أنه ترخيص يمنح من طرف السلطة الإدارية المختصة، حيث جاء في نص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء: "أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، وتتمديد البنايات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج".¹

¹- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية، عدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

كما جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176: "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء...".¹

من خلال المادتين يتضح أن رخصة البناء عبارة عن وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري،² الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.³

ثانيا : التعريف الفقهي لرخصة البناء

المشعر الجزائري لم يعط تعريفا لرخصة البناء حيث ترك تعريف رخصة البناء للفقهاء فهناك عدة تعاريف عديدة منها :

عرفت بأنها: "وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح وترخص من خلالها بإنجاز وإقامة المشاريع التي تراعي وتحترم قواعد وأحكام التعمير".⁴

أما عبد الوهاب معوض فقد عرف رخصة البناء بأنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء، بعد أن تحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".⁵

¹- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادر في 25 ماي 1991.

²- اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية 2015، دار هومه للطباعة والتوزيع ، الجزائر، ص143

³- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 جوان، 2005، ص135

⁴- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص2014\2015

⁵- عبلة براجي "و" ليلي حلايمية"، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018/2019، ص07.

وعرفت أيضا بأنها "وسيلة استحدثها المشرع لبطر رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء.... الخ , إن من يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك الغرض من هذه الرخصة وهو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني وعليه تقوم مخالفة تشييد بناية وذلك دون رخصة البناء في حالة مخالفة هذا الالتزام.¹

وتعرف أيضا: "القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد وتغيير بناء قديم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير".²

ثالثا التعريف القضائي لرخصة البناء

عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنه: "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية بمعنى أنها لا تمنح حق الملكية وليس لها كذلك أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض .

وعرف كذلك القضاء المصري رخصة البناء من خلال حكمه الصادر عن محكمة القضاء الإداري في القضية رقم 1909 بتاريخ 08-01-1980 بأنها صورة من صور نشاط الضبط الإداري فهو ممارسة لسلطة تقديرية وتضييق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات.³

¹ -محمود عباس , الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر , مذكرة ماستر , جامعة محمد خيضر بسكرة , كلية

الحقوق والعلوم السياسية , قسم الحقوق تخصص قانون أعمال , 2020/2019 , ص 34

² -مؤذن مأمون , محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير , أقيمت للطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات , جامعة طاهري محمد , كلية الحقوق والعلوم السياسية , قسم الحقوق , 2021/2021 , ص 76

³ -اكساس عصام ورزيق لعناني, البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل درجة ماستر أكاديمي في

الحقوق , قانون إداري , جامعة محمد بوضياف المسيلة , كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2022/2021 , ص 12.

الفرع الثاني: تعريف البيئة

من أجل الإحاطة بموضوع البيئة ودراسته من الناحية القانونية, والإحاطة به من كل الجوانب وجب إعطاء تعريف دقيق له, وهذا من أجل تحديد نطاق حماية البيئة ومجال تطبيق القانون البيئي, ولهذا وجب التعرّيج على التعريف اللغوي والاصطلاحي قبل الانتهاء إلى التعريف القانوني باعتبارها محلا للحماية.

أولا التعريف اللغوي للبيئة

يعود الأصل اللغوي لكلمة البيئة في اللغة العربية الى المصدر "بؤ", والفعل الماضي له "باء" أما الفعل المضارع له "يبوء" وتأتي بمعنى نزل وأقام لقول: بؤ فلانا منزلا, وفيه أنزله أو أسكنه فيه.¹

قوله تعالى في القرآن الكريم: "وَأَذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ".²

ومدلول البيئة بمعناه ينصرف إلى المكان أو المنزل أو الوسط الذي يعيش فيه الكائن الحي بوجه عام, كما ينصرف إلى الحال أو الظروف التي تكشف ذلك المكان, أيا كانت طبيعتها "ظروف طبيعية أو اجتماعية أو بيولوجية".³

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للبيئة

تعرف البيئة اصطلاحا كمايلي: المحيط المادي الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء وهواء وفضاء وتربة وكائنات حية, منشآت أقامها لإشباع حاجاته.⁴

¹- عيسى لعلاوي, محاضرات قانون البيئة والتنمية المستدامة, موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس حقوق, قانون عام, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة محمد بوضياف المسيلة, 2023/2022, ص01.

²- سورة الاعراف, الآية رقم 74.

³- عيسى لعلاوي, المرجع السابق, ص02

⁴- المرجع نفسه, ص 02

أما فيما يخص علم البيئة فهو مصطلح إغريقي مركب من كلمتين "oikos" بمعنى منزل و بمعنى الكائن الحي بمجموعة من العوامل الحية والبيولوجية وغير الحية الكيميائية والفيزيائية.¹

وتعرف البيئة اصطلاحاً "أنها تشكل مجموعة من العوامل الطبيعية الحية منها وغير الحية من جهة, ومجموعة من العوامل الوضعية المتمثلة في كل ما قام به الإنسان من منشآت لسد حاجياته من جهة أخرى."²

ثالثاً: التعريف القانوني للبيئة

أصبحت البيئة قيمة جديدة ضمن قيم المجتمع التي يسعى للحفاظ عليها وحمايتها من التلوث بكل أنواعه, لذا لقيت اهتماماً كبيراً من طرف المجتمع الدولي وخصوصاً بعد انعقاد مؤتمر ستوكهولم للبيئة البشرية لسنة 1972, إتجهت معظم الدول إلى تأكيد هذه القيمة الجديدة في قوانينها بل وفي بعض الدساتير وجعلتها حقاً من حقوق الإنسان,³ ومن بعض التعريفات التي جاءت في بعض القوانين الوطنية نذكر منها:

تعريف البيئة من الناحية القانونية فالقانون المصري رقم 4 لسنة 1994 عرف البيئة بأنها "المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية, وما يحتويه من مواد وما يحيط به من مواد وماء وما يقيمه من منشآت."⁴

أما تعريف البيئة في التشريع الجزائري: اكتفى المشرع الجزائري في قانون حماية البيئة لسنة 1983 الملغى, بتحديد أهداف البيئة ولم يقدم لها تعريفاً وذلك من خلال المادة 01, بينما حصر مدلول البيئة في العناصر الطبيعية وهذا ما جاء في نص المادة 04 من

¹-بركاوي عبد الرحمان, الحماية الجزائرية للبيئة, أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية, تخصص علوم جنائية, جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس, كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962, السنة الجامعية 2016/2017, ص 59.

²-المرجع نفسه, ص 59.

³-عيسى لعلاوي, المرجع السابق, ص 03.

⁴- يوسف حمادة ربيع, البيئة في الفقه الإسلامي وقاية وتنمية بحث مقدم إلى: المؤتمر العلمي السنوي الخامس بعنوان (القانون... والبيئة), في رحاب كلية الحقوق, جامعة طنطا, المزمع إقامته خلال الفترة 24 أبريل 2018, ص 07.

القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 19-07-2003 بلقها: "البيئة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.¹

هنا مدلول البيئة لا يخرج عن مجموعة من العناصر التي يمكن حصرها في صنفين بالنسبة للصنف الأول: يشمل مجموعة من العوامل الطبيعية، أما بالنسبة للصنف الثاني فهو يشمل كل ما استحدثه الإنسان من منشآت، فتحديد العناصر المتنوعة المكونة للبيئة يدخل في مجال المختصين من علماء الطبيعة كل في مجال اختصاصه، حيث يعتمد الفقه القانوني على ما يقدمه هؤلاء من تحديد وهو ما يعكس الطابع الفني لقانون حماية البيئة الذي يحاول استيعاب الحقائق العلمية ثم إدراجها في أفكار قانونية وذلك تمهيدا لصياغة القواعد القانونية الملائمة لها.²

المطلب الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء

بعد تعريفنا لرخصة البناء ففي هذا المطلب سنتطرق إلى خصائص رخصة البناء (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى أهداف رخصة البناء في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: خصائص رخصة البناء

نستنتج من خلال تعاريف سالفة الذكر، أن رخصة البناء لها بعض الخصائص التي تميزها عن الوثائق الأخرى وهي كالاتي:

1- رخصة البناء قرار إداري مسبق: بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن البناء.³

¹-اكساس عصام و رزيق لعناني، المرجع السابق، ص26-27.

²- بركاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 260.

³-اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص145.

- 2- قرار إداري انفرادي : رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس مجلس الشعبي البلدي , الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.¹
- 3- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار : وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها : "حق البناء مرتبط بملكية الأرضويخضع لرخصة البناء ...".²
- 4- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا : بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.³

الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء

لرخصة البناء أهداف متعددة وأهمها :

1. أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.⁴
2. رخصة البناء تسلم دائما تحت طائلة اشتراطات احترام حقوق الغير.⁵
3. تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.
4. تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.⁶
5. وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني.
6. بوثيقة مسبقة فلا يشرع وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05-04 التي جاء فيها :

¹-حمدي باشا عمر ,منازعات التعمير , دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ,الجزائر ,جوان 2018,ص69.

²-قواوة عبد الحكيم ,رخصة البناء ومنازعاتها ,مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق ,تخصص قانون الإداري جامعة خيضر ,بسكرة ,كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ,2014/2015,ص8-9.

³-اقلولي أولاد رايح صافية ,المرجع السابق , ص146.

⁴-المرجع نفسه ,ص146-147.

⁵-حمدي باشا عمر ,المرجع السابق ,ص70.

⁶-اقلولي اولاد رايح صافية ,المرجع السابق , ص 146-147.

"عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على الأعوان المؤهلة قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس م ش ب والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة، يصدر رئيس م ش ب قرار في أجل ثمانية أيام".¹

المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء

لرخصة البناء دور بالغ لأهمية في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، ولرخصة البناء دورا فعالا ومهما في تنظيم مجال العمران في مختلف مراحله وذلك لتفادي المخالفات التي تقع في مجال العمران، وفي هذا المطلب سنوضح أهمية رخصة البناء وذلك من خلال فرعين (الفرع الأول) سنتناول فيه أهمية رخصة البناء قبل إنجاز إشغال البناء و (الفرع الثاني) سنتناول فيه أهمية رخصة البناء بعد إنجاز الإشغال .

الفرع الأول: أهمية الرقابة القبليّة للإشغال البناء

تعتبر رخصة البناء أداة لمراقبة واحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فلا يمكن في هذه الحالة القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات،² حيث تتجسد أهمية رخصة البناء كقرار إداري في تحقيق غرض المشروع وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء غير القانوني، حيث هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن.³

¹-قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص09.

²-يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019\2020، ص17.

³-عبلة براجي وليلى حلايمية والمرجع السابق، ص 11.

ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فليست إجراء بيروقراطيا أو إجراء روتينيا بل له جملة من المقاصد العامة.¹

كما تنص المادة 52فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا الأحكام مخطط شغل الأراضي في طور المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".²

الفرع الثاني: أهمية الرقابة البعدية لأشغال البناء

تعد رخصة البناء وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بنائه بغرض تفادي انحرافه عن مساره، والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي،³ فرخصة البناء تمثل هنا عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية، قد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء أو التي تم بناءها دون احترام شروط رخصة البناء المنصوص عليها.⁴

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوفر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، حيث تتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته

¹ يعقوب هناء، المرجع السابق، ص17.

² أنظر المادة 52 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 جريدة رسمية عدد 7 صادر في 22 ربيع ثاني الموافق ل 12 فبراير 2015.

³ "روحاني صحراوي" و"دحدوح علي"، الدراسات التقنية القبلية لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2021\2022، ص14.

⁴ "أكساس عصام" و"رزيق عصام"، المرجع السابق، ص16.

في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها. ويترتب على هذا تمسك والاحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو افتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية.¹

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

إن الحصول على رخصة البناء يعد إجراءً أولياً وضرورياً لا بد منه، يجب على طالب الرخصة أن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة وذلك لتحقق من حقه على العقار المعني لأن ملكية الأرض هي شرط أساسي لمباشرة أعمال البناء، وتعتبر هنا إجراءات قانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، من خلال هذا المبحث سنقوم بالتكلم عن تقديم طلب رخصة البناء (المطلب الأول) ثم دراسة ملف رخصة البناء (المطلب الثاني) ثم لآثار القانونية المترتبة على منح رخصة البناء (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تقديم طلب رخصة البناء

الحصول على رخصة البناء يعتبر إجراءً أولياً وضرورياً ويتم تقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة، ويخضع هذا التقديم إلى عدة شروط حددها المشرع فمنها الشروط الموضوعية (الفرع الأول) والشروط الشكلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لرخصة البناء

1- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحياة،² حيث كرست المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 المتعلق بعقود التعمير مبدأ ملكية الأرض

¹ - يعقوب هناء، المرجع السابق، ص 18.

² - قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 15.

من أجل طلب رخصة البناء, وتحقق صفة المالك إما بدفتر عقاري في المناطق الممسوحة أو عقد ملكية مشهر إذا كانت المنطقة المتواجدة بها العقار غير ممسوحة.¹

2-وكيل المالك: الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه,² ويشترط في هذه الوضعية ان تكون الوكالة قانونية عامة او خاصة ليتقدم الوكيل طبقا لأحكام القانون المدني بطلب رخصة البناء.³

3- المستأجر المرخص له قانونا: فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء يشترط ان يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.⁴

4- صاحب شهادة الحيازة: أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18\11\1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء, مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك وتضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في لأمالك الوطنية الخاصة للحصول على رخصة البناء.⁵

5- الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية: ويقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة لأمالك الوقفية لأنها لا تعتبر مالكة فبإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا استظهرت بالعقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.⁶

¹-حمدي باشا عمر, المرجع السابق, ص71.

²- اقلولي أولاد رابح, صافية المرجع السابق, ص148.

³- شهرزاد عوابد, محاضرات في قانون التعمير الجزائري, ألفت على طلبه السنة أولى ماستر, قانون عام, جامعة محمد لمين دباغين سطيف -2-, كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق, 2017/2018, ص44.

⁴-جدي قدور. البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء, مذكرة نهائية لنيل شهادة الماستر في الحقوق, تخصص خاص أساسي, جامعة عبد الحميد بن باديس, كلية الحقوق والعلوم السياسية, قسم القانون الخاص, 2017\2018, ص15.

⁵- قواوة عبد الحكيم, المرجع السابق, ص17.

⁶-حمدي باشا عمر, المرجع السابق, ص73.

6- صاحب حق الامتياز : لم يتطرق إليه قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 91-176 ونصت عليه المادة 51 من قانون رقم 97-02 المتعلق بقانون المالية لسنة 1998 على أنه "يمكن التنازل أو منح بامتياز للأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية وأولى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي ولأشخاص طبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص ويعطي المنح للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول¹.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لرخصة البناء

على صاحب الطلب يجب عليه أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك وبمستندات خاصة بالبناء والتي حددها المشرع وهيا كآآتي :

أولاً: الوثائق التي تثبت الصفة

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية²:

- 1- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم
- 2- أو توكيلاً طبقاً للأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

3- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

4- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

¹ - ساعد سعود فضيلة، الآلية التنظيمية والتشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج - كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020/2019، ص 26.

² - سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات القيت وقدمت الى طلبة السنة الثانية ماستر قانون عام، جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2020/2019، ص 62.

5- "يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال تخص بناية او عدة بنايات في حصة او عدة حصص"¹.

ثانيا :الوثائق الخاصة بالبناء

نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 محدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في الملف الإداري والملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني .

1-بالنسبة للملف الإداري : يجب أن يحتوي الملف حسب نص المادة 43من المرسوم التنفيذي رقم 15-19الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها :

1.1-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة .

2.1-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

3.1- شهادة قابلية لاستغلال مسلمة,بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة ويلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.²

2-بالنسبة للملف المتعلق بالهندسة لمعمارية : بالرجوع لنص المادة 43من المرسوم التنفيذي 15-19يحتوي الملف على:

1.2- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

2.2- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجاز ذلك.

3.2- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص,عند الاقتضاء.

¹- اقلولي أولد رابح صافية , المرجع السابق , ص150.

²-انظر المادة 43من المرسوم التنفيذي رقم 15-19المؤرخ في 25جانفي2015,الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها, ج ر عدد07,الصادرة سنة 2015.

4.2 - التصاميم المختلفة المعدة على السلم $50/1$ بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم $100/1$ بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم $200/1$ بالنسبة لباقي البنىات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية , وكذا الواجهات , بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب , عند الاقتضاء .

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم , ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.¹

5.2- مخطط الكتلة على سلم $200/1$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² , أو على سلم $500/1$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2500م² وتتعدى 2500م² وعلى سلم $1000\1$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م², ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

1.5.2- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها ,

2.5.2- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية ,

3.5.2- ارتفاع البنىات ا لموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية .

4.5.2- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

¹ - انظر للمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر .

5.5.2- بيان شبكات التهيئة ا لموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية , وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات ا لمبرمجة على الم مساحة الأرضية.¹

3- بالنسبة للملف التقني: ويحتوي على ما يلي:

1.3- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية , باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وتتضمن البيانات الآتية:

2.3- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .

3.3- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .

4.3- وصف مختصر للهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية .

5.3- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .

6.3- وصف مختصر الأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية .

7.3 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .²

8.3- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة والمصروفة وانبعثت الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .

9.3- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري .

4-تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

1.4-تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

¹-انظر للمادة 43من المرسوم التنفيذي15-19السالف الذكر

²-لعديدي خيرة , رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري , أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق , تخصص قانون عقاري , جامعة عبد الحميد بن باديس , مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2018/2019, ص129-130.

- توضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل .
- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائة .

2.4- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .¹

ولقد نص المشرع ايضا على تقديم دراسة للهندسة المدنية يعدها مهندس مدني معتمد من أجل فرض نوع من الرقابة القبالية على مختلف مشاريع البناء مهما كان غرضها ,ويرجع سبب ذلك لانتشار ظاهرة البناءات غير المطابقة للمواصفات وخاصة فيما يتعلق باستعمال مواد البناء المغشوشة أو استعمال مواد البناء بكميات عكس ماهو منصوص عليه ,ما يؤدي في كثير من الأحيان إلى انهيار المباني وحدث خسائر مادية.²

المطلب الثاني: دراسة ملف رخصة البناء

تتم دراسة ملف رخصة البناء من طرف جهات مختصة تختلف باختلاف نوع من المشروع الذي ستم الموافقة عليه سواء كان ذلك لإنشاء منزل أو عمارة أو مركز تجاري...الخ,وفي هذا المطلب سنوضح الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء (الفرع الأول)والجهة الإدارية المختصة بمنح القرار (الفرع الثاني) وأنواع القرارات الصادرة في رخصة البناء (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

أولاً: الجهة المختصة بالتحقيق في رخصة البناء

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس م ش ب ,تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية,فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد ,في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف .³

¹-آسيا حميدوش ,ملخص مقياس قوانين التهيئة والتعمير وحماية البيئة ,موجه لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون

إداري ,جامعة محمد بوضياف المسيلة ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,ص35.

²--حمدي باشا عمر ,المرجع السابق ,ص83.

³-أقلولي أولاد رايح صافية ,المرجع السابق ,ص157.

ثانيا :المصالح المستشارة أثناء التحقيق

يتم التحقيق في طلبات رخصة البناء باستعمال أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء , حيث تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء ,بجمع الموافقات ولآراء الخاصة بالأشخاص العمومية أو المصالح العمومية , أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع .¹

حيث نصت المادة 47من المرسوم التنفيذي رقم 15-19"يعد الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء ,الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في اجل ثمانية (8)أيام ,ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي ,كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة ,بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48)ساعة , بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات"

ثالثا :ميعاد التحقيق في رخصة البناء

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ الى رئيس م ش ب محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه م ش ب ,ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.²

الفرع الثاني: الجهة الإدارية المختصة بمنح قرار رخصة البناء

خول القانون الجزائري سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس م ش ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وتوزيع الاختصاص هنا يعود لطبيعة البناء بمعنى حسب أهمية المشروع المراد تشييده .³

¹ - حمدي باشا عمر ,المرجع السابق ,ص80-81.

² - قواوة عبد الحكيم ,المرجع السابق ,ص 25.

³ -حمدي باشا عمر ,المرجع السابق ,ص 82.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

يبت رئيس م ش ب في الطلبات المتعلقة برخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية وإما بصفته ممثلاً للدولة، كما نصت المادة 95 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 بتعلق بالبلدية على أنه: "يسلم رئيس م ش ب رخصة البناء... حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع".¹

أ- بصفته ممثلاً للبلدية: يختص رئيس م ش ب في منح رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاصه منح رخصة البناء.²

ب- بصفته ممثلاً للدولة: يختص رئيس م ش ب في إصدار رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي، وهنا يكون إطلاع الوالي إلزامياً استناداً إلى المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.³

ثانياً: الوالي

رئيس م ش ب يصدر الرخصة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلاً للبلدية وله سلطة الرقابة على الأشغال مع إلزامه بإطلاع الوالي بنسخة منها حيث يخضع للوصاية الإدارية له، للوالي استثناء بإصدار قرار بمنح رخصة البناء كسلطة لامركزية أسندت لها مهمة الرقابة على هذه الأشغال.⁴

¹ بن مدخن منال، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2021/2020، ص 48-49.

² مؤذن مأمون، المرجع السابق، ص 82.

³ بن مدخن منال، المرجع السابق، ص 49.

⁴ فيصل الوافي، "دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص 88.

بالرجوع لنص المادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19\15 سالف الذكر
 يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :
 1-التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية ,
 2-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200وحدة سكنية ويقل عن 600وحدة
 سكنية .

وحددت المادة66من القانون رقم 90-29 اختصاص الوالي بإصدار القرار المتضمن
 رخصة البناء في حالة :البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية
 ,ومنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية وكذلك
 اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات وتراث
 وطني طبيعي التي يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.¹

ثالثا :الوزير المكلف بالتعمير

إن الوزير المكلف بالتعمير والبناء يختص بإصدار رخصة البناء في المشاريع ذات
 المصلحة الجهوية او الوطنية ,وذلك بعد اخذ رأي الوالي او الولاية المعنيين وطبقا للمادة
 49من المرسوم التنفيذي 15-19 يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم
 رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- 1-مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية
 - 2-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية
 - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة
 - 3-الأشغال والبنائات المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية او المنظمات الدولية
 ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز .
- يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس م ش ب .

¹ين مدخن منال ,المرجع السابق ,ص49.

الفرع الثالث: أنواع القرارات الصادرة في رخصة البناء

أولاً: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا تمت الموافقة على منح رخصة البناء تصدر الجهات المختصة قرارات أما بالموافقة كأصل عام أو تمنحها بتحفظ أو الالتزام كاستثناء.

1- القبول الصريح بمنح رخصة البناء (كأصل عام):

إذا كان طلب رخصة البناء والملف المرفق به متضمن لجميع الشروط القانونية والمواصفات التقنية التي اشترطها المشرع , هنا يتعين على السلطات المختصة سواء كانت البلدية أو الولاية أو الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار منح رخصة البناء , وهذه الأخيرة تبقى منتجة لأثارها القانونية لغاية انتهاء الآجال المحددة فيها.¹

كما ان السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها بتسليم رخصة البناء ان تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزامات معينة.²

2- منح رخصة البناء مصحوبة بتحفظ أو التزام (كاستثناء):

أ-منح رخصة البناء بتحفظ: إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء ولكن مع التعديل جزئي له من اجل مراعاة مقتضيات خاصة.³

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 في فقرتها الأولى على انه "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة ,إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها ,تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية.

ب-منح رخصة البناء بالزام: تقتضي هذه الحالة إرفاق القبول مع إلزام طالب الرخصة بالقيام بأعمال التهيئة حالة كون مشروع البناء نضرا لطبيعة او لموقعه يحتاج الى تهيئة

¹-بن مدخن منال ,المرجع السابق,ص50.

²-ساعد سعود فضيلة ,المرجع السابق ,ص38.

³-المرجع نفسه,ص30.

خاصة وخدمات خاصة كإنجاز شبكات التطهير بالنسبة للعمارات إلا إذا كانت مبرمجة ضمن مخطط شغل الأراضي إذا يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي يجب على الباني أن يحترمها عندما تقتضي طبيعة البناء تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة، كإنجاز صاحب العمارة للطرق وشبكات توزيع المياه والتطهير ومواقف السيارات.¹

ثانياً: قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن للإدارة المعنية رفض منح رخصة البناء، شريطة ذلك تسبب قرارها وهو ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون."²

للرفض أشكال وهما: - حالات الرفض الوجوبي بنص القانون - والرفض بناء على السلطة التقديرية للإدارة

1- حالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

عددت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء كآتي:

- 1.1- لا تمنح رخصة البناء إذا كان البناء سينجز على أراضي مجزأة، وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة ولأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.
- 2.1- لا تمنح رخصة البناء إذا كان المشروع المتعلق بها غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو غير مطابق لوثيقة تحل محل ذلك.

¹-سميرة معاشي، "أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة (الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016 ص 175.

²-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 87.

هنا على الإدارة أن ترفض منح رخصة البناء للطالب في حالة ما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي أوالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير,ويمنح الترخيص بالبناء الذي يشيد على ارض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة .

2-الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء (رفض جوازي):

بالرجوع الى المادة 52من المرسوم التنفيذي 15-19الفقرة الثانية ,من خلالها المشرع أعطى للإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرار رفض منح الرخصة وذلك في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله في بلدية المشروع ,اذ كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ,وعلى هذا الأساس فان الإدارة متى قدرت أن مشروع البناء مخالف لهذه التوجيهات تصدر قرار بعدم منح رخصة البناء ,ويعتبر قرارها صحيحا مبني وفق مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون .¹

ثالثا :قرار تأجيل البت لمنح رخصة البناء:

لإدارة المختصة بمنح رخصة البناء قد يكون موقفها ليس بالموافقة ولا بالرفض ,فترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها , وهذا ما نصت عليه المادة 64من القانون 90-29"يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة او البناء تعد محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة او رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد " .

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ينبغي أن يكون معللا اي ان يكون أساس التأجيل مثلا لكون قطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.²

¹-تونسى صبرينة , النظام القانوني لل عمران في الجزائر ,رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة وال عمران ,جامعة الجزائر -1-بن يوسف بن خدة ,كلية الحقوق ,2018/2019,ص 256.

²- عزري الزيين, "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري",مجلة المفكر, جامعة محمد خيضر بسكرة ,كلية الحقوق والعلوم السياسية,العدد الثالث ,ص21.

المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على منح رخصة البناء

في حالة ما تمنح الإدارة رخصة البناء لشخص ما ,فان ذلك يمنح له حقوق أساسية أهمها الحق في البناء ,كما يفرض عليه كذلك التزامات يجب عليه تنفيذ هذه التزامات وإلا اعتبر مرتكبا لمخالفة تترتب عليه جزاءات تختلف هنا باختلاف المخالفة المرتكبة ,وعليه فان تسليم الإدارة لرخصة البناء للمستفيد منها ينتج آثار ومن بين هذه الآثار الحقوق المترتبة على المستفيد من رخصة البناء (الفرع الأول) والتزامات المستفيد من هذه الرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الحقوق المترتبة على المستفيد من رخصة البناء

من بين حقوق المستفيد من رخصة البناء لدينا الحق في البناء (أولا) نقل رخصة البناء (الثاني) .

أولاً: الحق في البناء: يعتبر قرار منح رخصة البناء ,قرار إداريا منشأ للحق , فهو يرتب اثر في غاية الأهمية والمتمثل في الحق في البناء, أي الحق في الانطلاق بأشغال البناء ففي هذه الحالة يعتبر الحق في البناء أو الحق في البدء بأعمال البناء حقا وليس التزاما لصاحبه.¹

وتستقر الملاحظة الدقيقة لحق البناء علي انه يتميز بالخصائص التالية:

1- إن الحق في البناء ليس إلزاما لصاحبه وإنما حق,وعلى ذلك لا يلزم صاحبه بتنفيذه فهو غير مجبر علي انجاز الإشغال الواردة بقرار الترخيص.

2-الحق في البناء لايرتب التزاما على الإدارة, حيث لا يستطيع صاحب الحق في البناء. مواجهة الإدارة به فلا يستطيع المستفيد مثلا من رخصة البناء أن يطالب الإدارة بربط القطعة الأرضية محل الإشغال بشبكات طرق أو خدمات أخرى.²

ثانيا : الحق في نقل رخصة البناء

¹- تونسي صيرينة,المرجع السابق ,ص258.

²-لعيدي خيرة ,المرجع السابق ,ص 199.

بما إن رخصة البناء لها طابع عيني، إي غير ملتصقة بصفة الطالب فإنها يمكن إن تكون محل نقل مثلا: شخص يشتري الأرض ومنحت لصاحبها الأصلي رخصة البناء، لكن لا يتم النقل مباشرة بل يجب ان تصدر الإدارة قرار بذلك، وتغير اسم المستفيد كما أنها غير ملزمة بإعادة النظر في الملف ووضع شروط خاصة، يجب عليها إصدار قرار بنقل رخصة البناء، دون انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء حيث يجب علي المستفيد الأول من رخصة البناء موافقة على هذا النقل.¹

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من رخصة البناء

أولاً: دفع الرسوم المستحقة

من بين ابرز الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من رخصة البناء ضرورة تسديد الرسوم المستحقة، وذلك تبعا لقيمة البناية وفقا للتقويم الكمي والكيفي والذي يتم إعداده من قبل المهندس المعماري لمشروع البناء محل الرخصة، والمنصوص عليه في مادة 49 من القانون 05-16 المعدلة لنص المادة 55 من القانون 99-11 المتضمن لقانون المالية لسنة 2000 والمعدلة مؤخرا بموجب أحكام المادة 77 من القانون 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.²

ثانياً: وضع اللافتة القانونية للإشعار بالمشروع :

يجب على المستفيد من رخصة البناء إن يضع لافتة مرئية خلال فترة الإشغال بالورشة بحجم 80سم من الخارج ولما جاء في نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث تحمل هذه اللافتة مجموعة من البيانات وهذا بهدف إعلام الغير والمسؤولين وتتمثل في :

1. مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض .
2. التاريخ المرتقب لإنهاء لأشغال .

¹-ساعد سعود فضيلة، المرجع السابق، ص 46.

²-تونسى صبرينة، المرجع السابق، ص 206.

3. تاريخ افتتاح الورشة .
4. اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر.
5. مكتب الدراسات.
6. اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.¹

في ختام هذا الفصل إلى القول ب أن رخصة البناء لها العديد من التعريفات ,حيث اختلف الفقهاء في تعريف رخصة البناء من الناحية القانونية والقضائية والفقهية مع إبراز أهمية رخصة البناء , أما بالنسبة لإجراءات المتعلقة برخصة البناء فهي كثيرة إلا أنها تحقق العديد من المزايا ومنها الحفاظ على المصلحة العامة للعرمان كما تخدم مصلحة المواطن لأنها تمكنه من الحصول على الرخصة وبالتالي تقيه من الوقوع في حالة البناء الفوضوي وغير القانوني .

¹ -أنظر للمادة 60من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفصل الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تقتضي أعمال البناء المحددة قانوناً إصدار رخصة البناء قبل مباشرتها وهذا ما يعتبر من مجال الضبط الإداري من أجل تنظيم حركة العمران حيث تعتبر عملية البناء عملية خطيرة لأنها تمس بالنظام العام وحماية البيئة لذا تم تنظيمها بمجموعة من القوانين ورخصة البناء هي أسلوب وقائي يستخدم كأداة ممارسة للرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي إذ تقيد الحق في البناء بمجموعة من الضوابط البيئية التي تتعلق بموضوع البناء، أو البناء في حد ذاته.

وتشترط إجراء دراسة بيئية مسبقة وتحدد الضوابط في رخصة البناء لضمان العيش في بيئة سليمة سنتطرق في هذا الفصل للتقيد الحصول على رخصة البناء بإجراءات بيئية مسبقة (المبحث الأول) و دور رخصة البناء في حماية البيئية الداخلية والخارجية للمبنى (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تقييد الحصول على رخصة البناء بإجراءات بيئية مسبقة

سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة مدى التأثير على البيئة (المطلب الأول) و إلى دراسة الخطر (المطلب الثاني) و مذكرة خاصة بالمباني الصناعية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: دراسة مدى التأثير على البيئة

تعتبر دراسة مدى تأثير على البيئ من أكثر الوسائل القانونية الفعالة في حماية البيئ فهي أسلوب علمي وقائي.

الفرع الأول: تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة

سنحاول تطرق إلى تعريفات الفقهية وما تتضمنه من النصوص القانونية في مجال دراسة مدى التأثير على البيئة التي كانت نتيجة محاولات واجتهادات قانونية وفقهية ومن بين هذه المحاولات واجتهادات يمكن أن نأخذ البعض منها على النحو التالي:
عرفها ماكس فالك: " تمثل دراسة مدى التأثير في تحديد وتنظيم وتقييم التأثيرات الفيزيائية والإيكولوجية والجمالية والاجتماعية والثقافية لتجهيز أو القرار لصبغة فنية أو اقتصادي أو سياسية, وهذه التأثيرات مباشرة أو غير مباشرة يجب أن تقع اعتبارها على المدى القصير والمتوسط الطويل.¹

الأستاذة انهافا ANHAVA " هي أداة متخصصة لإدارة المشروعات والتقييم البيئي في مختلف المراحل دورة المشروع.²

ويليام كندي WILIAM KINNEDY " إن تقييم الأثار البيئية ليست فقط علما أو مجرد إجراءات فحسب بل أنها علم ومن حيث كونها علما فهي أداة تخطيطية تعمل بمنهج العلمي من اجل معرفة التنبؤات وتقييم التأثيرات البيئية ومشاركتها في عمليات التنمية ومن

¹ - سامية قايدى, دراسة مدى التأثير كإجراء قانوني لحماية البيئة, مقال منشور في مجلة المدرسة الوطنية للإدارة, المجلد 28, العدد 54, 2021, ص1.

² - محمد ابراهيم علي عبدالله , أثر تقييم البيئي على ترشيد اتخاذ قرارات في مجال حماية البيئة من التلوث , رسالة دكتوراه , جامعة عين الشمس , معهد الدراسات والبحوث البيئية, القاهرة, ص63.

حيث كونها فنا فهي عبارة عن تدابير اتخاذ قرار للتأكد من أن التحليل البيئي للأحداث له تأثير على عمليّة اتخاذ قرار.¹

وعرفت المادة 4 من القانون رقم 05-14 المتعلق بالمناجم على أنها: "وثيقة يتم إعدادها وفقا لشروط تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة".²

والمادة 02: "تهدف دراسة أو موجز التأثير إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في البيئة مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة أو الغير مباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني.³

الفرع الثاني: خصائص دراسة مدى التأثير على البيئة

لدراسة مدى تأثير على البيئة خاصيتين التي تم استنباطهما من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والمرسوم التنفيذي رقم 145/07 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة. الخاصة الأولى التي تتمثل في الطابع الإعلامي لدراسة مدى تأثير على البيئة وخاصة الثانية الطابع التشاوري لدراسة مدى التأثير على البيئة. بالنسبة للخاصية الأولى الطابع الإعلامي لدراسة مدى التأثير ذكر المشرع الجزائري محتوى دراسة مدى التأثير على البيئة في المادة 16 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة من بعض النقاط التي تضمنتها المادة نجد ما يلي:⁴

1- محتوى موجز التأثير .

¹ - المرجع نفسه، ص 63.

² - 2. قانون رقم 05-14 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فبراير سنة 2014 يتضمن قانون المناجم ، الجريدة الرسمية العدد 18 الصادر في 2014/03/30.

³ - المادة 02 من القانون 05-14 ، المرجع السابق.

4 - د. منصور مجاجي ، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية بدون تاريخ نشر ، ص 6.

- 2- ضرورة تقديم عرض عن النشاط المزمع القيام به.
- 3- وصف الحالة الأصلية للموقع الذين قد يتأثران بالنشاط المزمع القيام به.
- 4- الشروط التي يجب بموجبها نشر دراسة التأثير.
- 5- قائمه الأشغال التي بسبب اهمية تأثيرها على البيئة تخضع على إجراءات دراسة التأثير.¹ ويهدف هذا الإشهار إلى ضمان مساهمة جديّة للجمهور في إعداد القرارات التي يمكن ان يكون لها اثر مهم على وبالتالي يشكل اجراء صورة "الديمقراطية الأيكولوجية".² والخاصية الثانية الطابع التشاوري لدراسة مدى التأثير على البيئة وهو حق لكل شخص طبيعي أو معنوي، وهو الأمر الذي يسمح للجمهور بالتعرف على المشروع بكامله وتقديم ملاحظاته واقتراحاته حسب الإجراءات المحددة في المادة 9 إلى غاية المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادفة على الدراسة وموجز التأثير على البيئة،³ ويقوم الجمهور بالمشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ورخصة البناء وغيرها،⁴ إلا ان هذا لا يتمتع بالأثر القانوني لأنها غير ملزمة للإدارة، بل محافظ المحقق والإدارة لأنه هو الذي يقوم بتقييم الملاحظات وارااء الجمهور.⁵

الفرع الثالث: المشاريع التي تخضع لدراسة مدى التأثير على البيئة

حسب المادة 15 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تخضع لدراسات تأثير على البيئة بجميع المشاريع التنموية والهياكل والمنشآت الثابتة و المصانع والأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة

¹ - المادة 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جويلية، 2003 المتعلق بحماى البيئة في إطار التنمية المستدامة،

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43 لسنة 2003.

² - طه طيار، دراسة التأثير في البيئة : نظرة في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 28، العدد 54، 1991.

³ - د. منصور مجاجي، المرجع السابق، ص7.

⁴ - وناس يحي، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، وهران الجزائر، دارالغرب للنشر والتوزيع، 2003، ص386.

⁵ - د. منصور مجاجي، المرجع السابق، ص7.

مباشرة او غير مباشرة فورا او لاحقا بالبيئة, لاسيما الانواع والموارد والاطراف والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وكذلك على اطار نوعي المعيشة.¹

والمرسوم التنفيذي رقم 145/07 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادفة على دراسة وموجز التأثير على البيئة بملحق متضمن 29 مشروع الخاضعين لدراسة التأطير كمشاريع بناء وتهية المطار ومحولة الطائرات, مشاريع بناء او جرف السدود, مشاريع بناء مدن جديدة يفوق عدد سكانها 100,000 ساكن.²

وتبرز اهمية دراسة التأثير على البيئة فهي اجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على انها تقوم على الرؤية المستقبلية في اشغال المجال وحماي البيئ.³

المطلب الثاني: دراسة الخطر

تعتبر دراسة الخطر من أهم الخطوات في المحافظة على البيئة سنتطرق اليها في هذا المطلب .

الفرع الاول: تعريف دراسة الخطر

هي اجراء يتم بمقتضاه احصاء وجرد الاخطار والحوادث التي تتجر عن استغلال المنشأة المصنعة , كما يتضمن بيانا لتدابير المعتمدة للوقوف في وجه الحوادث التي تتجم خلال النشاط المؤسسة المصنعة.

¹ - المادة 15 من القانون رقم 10/03.

² - د. منصور مجاجي, المرجع السابق, ص8.

³ - بوعمارة منال, بن مسعود أحمد , رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر, مجلة الدراسات الحقوقية , جامعة زيان عاشور الجلفة, المجلد 09 العدد 03, افريل 2023, ص91.

والخطر هو خاصية الملازمة لمادة او وضعي ة يمكن ان يترتب عليه اضرار للأشخاص والممتلكات والبيئة¹ وتحديد الخطر يرتكز على عنصرين هو احتمال حدوث الضرر وخطورة العواقب.²

وتتعلق دراسة الخطر بمنع الرخصة في المؤسسات المصنفة نتيجة للمخاطر الناتجة عنها وضبط التدابير التقنيّة من اجل تقليص من احتمال وقوع الحوادث وتخفيض اثارها وكل تدابير التنظيم للوقايح من الحوادث وسيرها.³

ودراسة الخطر هي من تقوم بتحديد المخاطر المباشرة والغير المباشرة الناتجة عن المؤسسات التي تقع على البيئ ب شكل عام.

الفرع الثاني: مضمون دراسة الخطر

المعطيات المتعلقة بالمنشأة التي تم ذكرها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 198.06 إن دراسة الخطرة تتضمن عرضا عاما للمشروع ووصفا خاصا بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث مع الإشارة⁴ إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشأة والآثار المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع الحوادث ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة, علاوة على كيفية الوقاية من الحوادث الكبرى.⁵

¹- المادة 02 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006, يضبط التنظيم المطبق على

المؤسسات المصنفة لحماية البيئة الجريدة الرسمية العدد 37, صادرة في 4 جويلية 2006.

²- معمري محمد, دراسة لخطر كأداة قانونية لحماية البيئة في الأنشطة الصناعية والمنجمية, كلية الحقوق العلوم السياسية 09, ع 01, جانفي 2021, ص 227.

³- بوعمارة منال, بن مسعود أحمد, المرجع السابق, ص 92.

⁴- المادة 14 ف من المرسوم التنفيذي رقم 06-198, يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة, المرجع السابق.

⁵- معمري محمد, المرجع السابق, ص 227.

كما تحتوي دراسة الخطر على كيفية تنظيم امن الموقع وبيان مختلف الوقاي ة من الحوادث الكبرى ونظام تسيير الأمن وسائل النجدة.¹

وأيضاً المخططات الخاصة بالتدخل في المنشآت والهياكل المرتبطة بدراسة الخطر والهدف من هذا التدخل هو تحديد وتنظيم النجدة في حالة خطر خاص له تأثير خارجي على المنشأة والهياكل من اجل حماية الممتلكات وخاصة حماية البيئ والمستغل هو من يقوم بإعداد المخطط وفقاً للمعلومات الموجودة في دراسة الخطر وتحدد اللجنة الولائيّة المكلفة بإعداد المخططات الخاصة للتدخل حدود منطقة التطبيق ومحيط المخطط الخاص بالتدخل والتدابير والوسائل الاستعجاليّة قصد حماية السكان المجاورين قبل تدخل السلطات.²

وأخيراً المخططات الداخلية للتدخل هو أداة تسيير وتخطيط الإسعافات وهدفها حماية العمال والسكان والممتلكات والبيئّة،³ ويتم تحديد فيه جميع التدابير الوقائيّة من الأخطار والإجراءات الواجب اتخاذها عند وقوع الضرر.⁴

وقد تم تحديد مضمون المخطط الداخلي في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-335 حيث يحتوي على معلومات المؤسسة ويرسل المخطط قصد المصادقة عليه من طرف اللجنة الولائيّة المكلفة الدراسة والمصادقة على المخططات الداخليّة.⁵

تتجز دراسات الخطر من طرف مكاتب دراسات او مكاتب استشار ة مختصة ومعتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئّة , بعد الاطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء, وتتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع.

¹ - المادة 14 الفقرات 6,7,8,9,10 من المرسوم 06-198.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-71, المؤرخ في 11 فيفري 2015, يحدد شروط وكيفيات إعداد المخططات الخاصة للتدخل للمنشآت والهيئات واعتمادها, الجريدة الرسمية العدد 9 الصادرة في 18 فيفري 2015.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 335, المؤرخ في 20 اكتوبر 2009, يحدد كيفيات إعداد وتنفيذ المخططات الداخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية, الجريدة الرسمية العدد 6 الصادرة في 21 اكتوبر 2009.

⁴ - معمري محمد, المرجع السابق, 229.

⁵ - المرجع نفسه, 230.

المطلب الثالث: المذكرة خاصة بالمباني الصناعية

تعكس المذكرة الخاصة بالمباني الصناعية دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني والحرص على الفصل بين المناطق الصناعية عن المناطق السكنية.

الفرع الأول: تعريف المناطق الصناعية وخصائصها

تعتبر المناطق الصناعية الإطار الأول لتنظيم القاعدة العقارية وتوفيرها لصالح المستثمرين فهي فضاءات ذات مساحات معتبرة نسبيا مجهزة وصالحة لإنشاء وتأسيس الأنشطة الصناعية¹ وتعود فكرة ظهور المناطق الصناعية في الجزائر إلى تسعينيات بالتحديد في القانون رقم 73/04.

وتتمتع المناطق الصناعية بعدة خصائص:

- 1- المناطق الصناعية عبارة عن فضاءات ذات مساحات كبيرة نسبيا.
- 2- ضرورة تجهيز هذه الفضاءات بمختلف شبكات التهيئية لكي تصبح صالحة لإقامة أنشطة صناعية اقتصادية.
- 3- ضرورة إنشاء المشاريع الاستثمارية خارج المحيط العمراني لتفادي المخاطر التي تنجم على الاستغلال الصناعي للمناطق الصناعية.²

الفرع الثاني : مراحل اعداد المخططات الصناعية

قبل البدء في عملية البناء المصانع يجب اتباع مخططات تفصيلية لكيفية البناء والتجهيز واحترام مجموعة من المعايير الدولية والمحلية وتكون مراحل اعداد المخططات الصناعية كما يلي:

¹- تاتولت فاطمة , المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري جامعة بن عكنون, كلية الحقوق, السنة الجامعية 2014, ص13.

²- سنقرة عيشة, العقون سعد, دور المناطق الصناعية في حماية البيئة, مجلة الحقوق و العلوم السياسية , جامعة يحي فارس العدد 11, 2018/06/17, ص281.

اولا: مرحلة تحديد موقع المشروع: وهو أول خطوة بعد التخطيط الذي يكون بعيدا عن مناطق السكنية خاصة في حالة إذا ما وجد المصنع ذو اثر بيئي كالتلوث بأنواعه. كما انه بيئيا يجب أن يتوافق الموقع مع البيئة في كل مكوناته وعناصره وان يكون هناك ضرر بيئي جراء إنشاء المصنع في هذا الموقع.¹

وقد يؤدي سوء اختيار موقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة لذا لابد من عملية تخطيط عامة من جانب المواقع والتأثيرات.²

ثانيا مرحلة إعداد وتحليل قائمة العناصر الأيكولوجية بالمنطقة: في هذه المرحلة يتم التركيز على معطيات الفيزيائية والنباتية والحيوانية ومعطيات الطقس وتضاريس الأرض والحياة.

ثم دراسة العناصر الايكولوجية من حيث تأثيرها الايجابي او السلبي على كل استعمال ممكن للأرض مثل السكن والصناعة.³

ثالثا: مرحلة إعداد المعطيات الاقتصادية: هنا في هذه المرحلة فريق من الأخصائيين يقوم بإعداد نموذج للموقع يتمثل في تقدير الطلب على المساحات بالنسبة للموقع موضع دراسة.

رابعا: مرحلة وضع معايير لأشكال التخطيط البيئي: هناك عدة عوامل على تحديد الاشتراطات الخاصة بتوطين النشاطات بكل الأوصاف المطلوبة في بناء.

خامسا: مرحلة تحديد آليات إدارة المخطط العمراني المقترح: تهتم بأسلوب الإدارة وتنمية المخطط الصناعي للمنطقة هذا النوع من المخطط يساعد على تحديد الاطار العام لحماية المدينة.⁴

¹ - المرجع نفسه، ص286.

² - حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد41، جوان 2021، ص421.

³ - سنقرة عيشة، العقون سعد، المرجع السابق، ص287.

⁴ - المرجع نفسه، ص287.

الفرع الثالث: مذكرة خاصة بالمباني الصناعية

في حالة بنايات الصناعية يجب إرفاق طلب برخصة البناء بمذكرة تتضمن مجموعة من البيانات وفقا لما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 من بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي :

- 1- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة
- 2- وتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتنقية.
- 3- تصاميم شبكات الصرف المياه المستعملة.
- 4- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال الصناعي والتجارب المؤسسة لاستقبال الجمهور.
- 5- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضررة بالصحة العمومية بالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.¹

وتنتج عن هذه المذكرة دور رخصة البناء في رقابة التوسع والحرص على فصل المناطق السكنية تجنب الآثار السلبية الناجمة التلوث المنبعث من فوهات المصانع او تلوث المائي والبري الناتج عن النفايات المفترزة بشكل صلب أو سائل.²

فالوحدات الصناعية تطرح الكثير من الملوثات التي تفرض تكاليف جد خطيرة على الصحة والانتاجية³ في المستويات الهائلة للغبار والأدخنة مسؤولة عن الوفيات المبكرة لما يفوق عن 30,000 الى 700,000 سنويا وعن نصف حالات السعال المزمن وأمراض التنفس المزمنة الاخرى.⁴

1 - انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2 - بوعمارة منال, بن مسعود أحمد, المرجع السابق,ص93.

3 - تومي ميلود, النفايات في الجزائر وضرورة معالجتها اقتصاديا,مجلة العلوم الانسانية, جامعة منتوري قسنطينة,2001,ص169.

4 - نفس المرجع,ص170.

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

ان من اهداف رخصة البناء هو تحقيق النظام العام بجميع صورته سواء الصح العامة والامن العام والسكينة العامة وخاصة لضمان العيش في بيئة سليمة من خلال دور رخصة بناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى (المطلب الأول) و دور رخصة بناء في حماية البيئ الخارجية (المطلب الثاني).

مطلب الأول: دور رخصة بناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى

تعتبر رخصة البناء من الأدوات الهامة التي تساعد في حماية البيئة الخارجية للمبنى, هذا ما سنتطرق له في هذا المطلب.

الفرع الأول: دور رخصة البناء في تحديد موقع المبنى وتوجيهه

موقع البناي التي يتم تحديده من خلال المكلف المقدم لطلب رخصة البناء حيث لابد ان يخضع لمجموعة من القيود البيئية كعدم المساس بخط التصفية المصادق عليه وأيضا تحديد الموقع التابع لقطاعات التعمير والهدف من تحديد الموقع البناي ة حماية البيئ وعدم الإخلال بالنظام العام.¹

بعد تحديد موقع البناي ة يقوم المهندسون بإنشاء الهندسي بدراسة ظروف المناخ السائدة في المكان المراد انشاءه والبناء فيه وهذا للوقاي من اثار التغيرات المناخ.

اذ نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1 التي تم فيها تحديد مواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البنايات الجنوب على " يوصى بتوجيه بنايات حسب توجيه شمال جنوب بشكل يسمح بان تكون الو اجهة الشرقية والغربية لبنايات من جدران مشتركة."²

1 - براهيمى موفق, " رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى "دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري , مجلة التعمير والبناء ,جامعة ابن خلدون تيارت ,العدد 03, 2017 ,ص279.

2- المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 11 /02/2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والممارسة والتقنية المطبقة في الجنوب , الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 2014/02/12.

وأيضا المادة الأولى: " يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم اطار المبنى والاشكال العمرانية المبرمج انجازها, التي يجب ان تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية, المناخية كالإشعاع الشمسي وتساقط الامطار والرياح الرملية والفيضانات وصعود المياه الجوفية والارتيق العدواني والطين المنتفخ".¹

الفرع الثاني: دور رخصة البناء في ضبط حجم المبنى ومظهره

1- دور رخصه بناء في ضبط حجم المبنى

حجم البناية يحدد من خلال التصاميم معدة ومن طلب رخصة البناء كنوع الطوابق البنايات المجاورة وارتفاعها او عددها, ارتفاع البنايات الموجود والمبرمج على القطعة الارضية او عدد طوابقها التي تذكر وتحدد في مخطط الكتلة, وكذلك ملف الهندسة المدنية التي تتضمن دراسة تشمل وصف الهيكل الحامل للبنايات وابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.²

ومن بين شروط منح رخصة البناء هو مراعاة مدى تأثير حجم البنايات على السلامة والأمن العمومي والبيئي وهذا ما تم تحديده وذكره في المادة 02³ ويجب تفادي كل مضرة للجار او البيئي الناتجة عن حجم البنايات.

2- دور رخصة بناء في ضبط مظهر البنايات

يتحدد مظهر البنايات من خلال التصميم المعد والمرفق في طلب رخصة البناء وهدف الاهتمام بمظهر البنايات هو تحقيق احد أغراض النظام العام وهو الجمال ورونقها والهدف الرئيسي هو الوقاية من التلوث البصري الناتج عن مظهر البنايات الغير متوافق مع أحكام رخصة البناء.⁴

¹ - المادة الأولى من الملحق الخاص, من المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 11/02/2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والممارسة والتقنية المطبقة في الجنوب, الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 12/02/2014.

² - براهيمي موفق, المرجع السابق, 280.

³ - انظر المادة 2 والمادة 5 من المرسوم التنفيذي 175/91, الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

⁴ - براهيمي موفق, المرجع السابق, 280.

وعمد المشرع الجزائري الى وضع مجموع ة من الشروط والقواعد التي من خلالها يضيفي التناسق العمراني وهذا من اجل منظر جميل للمدينة والمحافظة على البيعة. من هذه الشروط مظهر البناية ومراعاة الملكيات المجاورة الخاصة كالمعالم الحضارية واحترام علو المباني , وضرورة تهيئة المساحات الخضراء¹ وفي حالة كانت البناية لا تتوافق مع الشروط وقواعد محددة ذكرتها المادة 27 من المرسوم التنفيذي 127/91: " يمكن رفض رخصة البناء او منحها مقيدة بأحكام خاصة اذا كانت البنايات منشأة المزمع بنائها تمس بموقعها او مظهرها الخارجي بالطابع او بلهيمية الاماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية او الحضارية وكذا المحافظة على افاق المعالم الأثرية.² وبالتالي فان تحقيق جمال البناية من خلال مظهرها يعتبر من الصالح العام حسب ما هو مذكور في المادة 12 من القانون 15/08 " يعتبر المظهر الجمالي لاطار المبنى من الصالح العام وهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته".³

المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية للمبنى.

تعتبر رخصة البناء أداة مهمة لحماية البيئة الداخلية للمبنى. عند الحصول على رخصة البناء، يتم تحديد المتطلبات البيئية للمبنى والتي يجب الالتزام بها أثناء عملية البناء وكذلك خلال فترة تشغيل المبنى.

الفرع الأول: دور رخصة البناء في تحديد وتوفير المشتتات الضرورية

يجب توفير جملة من المشتتات في المباني السكنية لتلبية حاجيات السكان داخل البنايق لان انعدامها يؤثر بشكل السلبي على مستغل المباني حيث نصت بعض المواد عن هذه الحاجيات والمشتتات بداية من المادة 38 من المرسوم التنفيذي 175/91 لكقواعد

1 - بوعروة مصطفى , زيداني حسام الدين , دور رخصة البناء في الحفاظ على البيئة, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر بتخصص قانون تهيئة وتعمير, جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريريج, 2020, ص 49-50.

²-المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 , المرجع السابق.

³- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15/08 , المؤرخ في 20/07/2008, الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وانجازها من الجريدة الرسمية العدد 44 2008.

العامّة للتهوية والتعمير على انه: " يجب ادراج مرحاض مستقل في كل مسكن... لا يمكن ان يتصل المراض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام غرف النوم... ويجب ان يتم الوصول اليه دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسيّة.... يجب ان تبلغ مساحة المراض مترا مربعا على الاقل.... ويجب ان تزود ارضيّة المراحيض وجدرانها بلاتيبس المطابق للشروط الواردة اعلاه...".¹ وهذا يعبر عن ضرورة توفر المباني على شبّنة صرف صحي , وفق شكل محدد يضمن عدم تسرب الروائح الكريهية داخل المبنى ووجود كذلك مراحيض وفق تصاميم مواقع معينة دون غيرها.²

وثانيا المادة 36 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه: " يجب ان تكون جدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل, كما يجب ان تكون ارضيتها عازلة وسهلة الصيانة ويجب ان يحتوي كل مطبخ او كل غرفة تستعمل مطبخ على ما يلي:

1- حوض مزود بمجرى المياه معقوفا.

2- حنفيّة فوق الحوض لاعتراض المياه.

3-قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة.

4- تهويه طبيعيّة دائمة وفعالة.³

والهدف من المادة 36 هو ان المطبخ يجب ان يكون مهياً وفق مقاييس تقنيّة قبليّة.

وثالثا المادة 37: " لا بد من قاعة للمياه على الاقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين

رئيسيتين على الاقل دون اعتبار المطبخ ويكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج يجب

ان تحتوي قاعة المياه على الاقل على سطل او حوض للاغتسال وتنظيف الملابس يكون

له مجرى معقوف وتزويد بالمياه ويمكن تخصيص موقع لوضع غسالة آليّة.⁴

¹ - المادة 38 من المرسوم التنفيذي 175/91. المرجع السابق.

² - براهيمي موفق, المرجع السابق, ص 281.

³ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 175/91, المرجع السابق.

⁴ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 175/91, المرجع السابق.

وهذه المواد 38.37.36 هي عبارة عن امثلة من المشتملات الضرورية للمبنى وهذا طبقا لرخصة البناء الممنوحة.

الفرع الثاني: دور رخصة البناء في توفير الراحة الحرارية والتقليل من الضجيج

فرض المشرع الجزائري على طالب رخصة البناء احترام امرين في حالة تقديم طلب وهما توفير الراحة الحرارية داخل المبنى وتقليل من الضجيج.

اولا: دور رخصه البناء في توفير الراحة الحرارية

يعد ضبط الحرارة داخل المبنى من بين الاهداف التي يسعى اليها المهندسين المعاصرين ولا تقتصر فوائد الحرارة داخل المبنى على تحسين المزاج والاحساس بالراحة والدفء بل انها ترتبط بصحة الافراد.

يتم ضبط الحرارة الداخلية لمبنى سواء عن طريق منع تسربها الى الداخل في المناطق الحارة او الى الخارج في المناطق الباردة وهذا لتفادي وضع مواد عازلة داخل الحيطان او استعمال مواد عاكسة للحرارة او انشاء فراغات عمرانية داخل المنزل بها نباتات واشجار او نافورة مياه التلطيف الجو مع موازنة مع النظام التهوية المقرر داخل المبنى¹ وهذا من اجل عدم مضايقة شاغل المبنى وسهولة التعايش فيه.

والمشرع الجزائري عمل على تحقيق راحة الحرارة داخل المبنى من خلال مواده ومراسمه التنفيذي بداية بالمرسوم التنفيذي 90/2000 المؤرخ في 24 ابريل 2000 الذي يتضمن التنظيم الحراري في البناءات الجديدة: " يجب ان يتأكد صاحب المشروع ان تصميم البناءات الجديدة يخضعان للمبادئ التالية:

1- يجب ان تكون المميزات الحراري للبناءات الجديدة بشكل الذي يكون به نقل الحرارة بتحويل الحراري عبر الجدران التي تشكل غلاف هذه البناءات متطابق مع مستويات نقل الحرارة المطلوبة.

¹ - براهيمى موفق , المرجع السابق ,ص283.

2- يجب ان تكون انظمة تهوية في البنايات الجديدة بشكل الذي يكون فيه تجديد الهواء متطابقا مع تجديد الهواء المطلوب.

3- يجب ان تحتوي انظمة التدفئة في الشتاء وتكييف الهواء في الصيف في البنايات على انظمة ضبط آلي¹.

والمادة 38: "مهما تكون الاجراءات المعتمدة والنظام المتبع ومواد البناء المستعملة فانه يجب ان تستجيب هذه الأخيرة المعايير والاجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الامن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والضوئية².

ثانيا: دور رخصة البناء في التقليل من الضجيج : يعد المبنى مكانا للراحة والطمأنينة والاستقرار بغض النظر عن طبيعة البناء يجب عليها اتباع مجموعة من الشروط لمنع حدوث المضايقات السمعية لأنها تسبب اعراض جانبية للإنسان كعدم التركيز مثلا. من التقنيات المعتمدة لتقليل من الضجيج والفوضى وامتصاص الصوت وتخمد الاهتزاز وايضا عزل الصوت³.

وتم ذكر هذا في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهوية والتعمير: "اذا كانت البنايات نظرا لموقعها يمكن ان تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء او منحها مع مراعاة الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها⁴ اي يمكن رفض رخصة البناء من اجل موضوع الضجيج.

¹- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90/2000 , جريدة الرسمية العدد 25 لسنة 2000.

²- المادة 38 من المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والممارسة والتقنية المطبقة في الجنوب مرجع سابق .

³- براهيم موفيق , المرجع السابق ,ص284.

⁴- المادة 24 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهوية والتعمير , المرجع السابق.

والمادة 43: "اشتراط اعداد مذكرة من بين محتوياتها تحديد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبرابرة ذات استعمال صناعي والتجاري والمؤسسات المستقبلية للجمهور".¹

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في تحقيق التهوية والاضاءة اللازمة

اولا: دور رخصة البناء في تحقيق التهوية

تقتضي هندسة المباني توجيه البناءات نحو الشوارع والفراغات العمرانية لاستقبال الرياح وتوجيه حركة الهواء داخل المبنى² من اجل تخفيف درجة الحرارة العالية ويجب ضمان التهوية الكافية واللازمة في المبنى لتجنب آثار صحية خطيرة على شاغل المبنى عن طريق تصميم خاص بالبناءات ومنه فهندسة المباني يجب ان تضمن بعض العناصر من اجل تجديد الهواء بشكل دائم ومستمر للحفاظ على صحة الافراد وتكون هذه العناصر من:

1- ابقاء مصادر التلوث بعيدة عن المبنى كالمقامات .

2- وضع النوافذ في الاماكن الصحيحة من اجل تهوية جيدة.

3- استقبال الرياح وضمان توزيع وتوجيه جيد الهواء .

4- تقليل من الملوثات داخل المبنى.

ان وجود اخطاء في تصاميم المباني وعدم وجود تهوية كافية يؤثر على البنية وينتج عنه امراض بسبب تلوث المباني.³

نص المشرع الجزائري في بعض النصوص القانونية على ضمان التهوية داخل

المبنى كالمادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كيفية تحضير عقود تعميم

وتسليمها يوجب ان يتوفر ملف طالب رخصة البناء على وصف المختصر للتهوية وايضا

المادة 40 من المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير, المرجع السابق.

² د مؤمن محمد ذيب نصر , التخطيط العمراني من منظور جغرافي , بدون دار نشر , غزة 2013 , ص 122.

³ اكساس عصام ورزيق لعناني, المرجع السابق, ص 45.

المطبقة على بنايات ولايات الجنوب:" يوصل بتحديد تهوي ة ملائمة للبنايات على اساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها".¹

وايضا المادة 42 التي تنص:" يجب ان تكون تهوي ة الغرف الرئيسية التي تستعمل للطبخ والراحة او تهوية نشيطة وفعالة ولا سيما لاصطحاب الهواء البارد".²

ثانيا: دور رخصة البناء في تحقيق الاضاءة اللازمة

دور الانارة الطبيعية في التصاميم المعمارية جمال البيئة لأن الضوء الطبيعي يضيف داخل المبنى المظهر الذي لا يمكن تحقيقه من خلال اي نظام اضاءة ثابت وعليه في مرحلة طلب رخصة البناء يجب ضمان اضاءة طبيعية كافية وخاصة في اختيار المبنى والتوجيه الصحيح له وتوفير القدر الممكن من الشبابيك المخصصة للإضاءة.

المادة 02:" يجب ان تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز حماية الناجعة من اشعة الشمس",³ بالإضافة للمادة 21:" يمكن استعمال جهاز واق من اشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها مع توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات".⁴

مما سبق نستنتج ان رخصة البناء دور هام ومهم في عملية حماية البيئة والمحافظة عليها من خلال القوانين الجزائية بهدف حماية البيئة من انعكاسات توسيع العمرانية.

¹ - المادة 14 , من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 , المرجع السابق.

² - المادة 42 من المرسوم 175/91 , المرجع السابق.

³ - المادة 2 الفقرة 2 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 27/14.

⁴ - المادة 21 الفقرة 02 , نفس المرجع.

تعد رخصة البناء أداة هامة في حماية البيئة، إذ تضمن تطبيق معايير البناء وتحفظ الموارد الطبيعية وتقلل من الآثار السلبية للبناء على البيئة.

عندما يتم إصدار رخصة البناء، يتم تحديد المعايير اللازمة للبناء، بما في ذلك استخدام مواد البناء المستدامة والتصميم الموفر للطاقة والمياه، والتخطيط لإدارة النفايات وتقليل الانبعاثات الضارة.

بالإضافة إلى ذلك، تتطلب رخصة البناء عادة تقديم دراسات تأثير بيئي لتحديد الآثار البيئية المحتملة لمشروع البناء.

وتشمل هذه الدراسات التحقق من تأثير المشروع على المناطق الحساسة بيئياً مثل المناطق الرطبة، وتقييم التأثيرات الصوتية والضوئية والإضاءة والتنفيذ البيئي العام. بشكل عام، يمكن القول بأن رخصة البناء تعزز الوعي بأهمية الحفاظ على البيئة وتشجع على استخدام الممارسات البيئية المستدامة في مشاريع البناء. كما أنها تعمل على تنظيم عمليات البناء وتقليل تأثيرها السلبي على البيئة، مما يعزز الاستدامة البيئية والاقتصادية للمجتمعات المحلية.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

من خلال دراستنا توصلنا إلى أن رخصة البناء تعتبر من أكثر الوسائل الإدارية الفعالة في رقابة النشاط الفردي ومن خلاله تستطيع الدولة أن تنظم حركة البناء و التوسع العمراني وفق سياسة التشريعي التي رسمها المشرع الجزائري.

فاعتمد هذا الأخير على رخصة البناء كأداة للرقابة القبلية في البناءات دون الحصول على الترخيص، ولا يستلم الملف الا بعد تقديم طلب الملف ثم دراسة الملف قانوني وتقنيا اذ يجب على الجهة المختصة التأكد من توفر جميع الشروط القانونية ان رخصة البناء تعد من أهم الوسائل تحقيق أهداف ضبط الإداري للتهيئة العمراني الذي يهدف الى المحافظة على النظام العام والمحافظة على جمال وتناسق المدن وتطورها بشكل جيد والحد من البناء الفوضوي.

النتائج :

1. إن رخصة البناء قرار إداري مسبق والزامي لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة.

2. تتجلى أهمية رخصة البناء في مرحلتين قبل انجاز الأشغال وبعد انجازها .

3. وقد تكون الرقابة بعدية أي بعد منح رخصة البناء، إذ تصبح الرقابة ملموسة وتتم على المستوى الميداني.

وفي الأخير نخلص إلى انه وبالرغم من الدور الذي تلعبه رخصة البناء كآلية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وما يصاحبها من جزاءات ردية، إلا أنها بقيت مقيدة وحبيسة النصوص القانونية وغير مفعلة، ويبقى الواقع خير دليل على ذلك إذ لم يتم إيجاد الحلول للبناءات الفوضوية وغير القانونية إلى يومنا هذا.

وخدمت للنتائج المذكورة نقدم بعض الاقتراحات تتمثل في :

1. إصدار نصوص قانونية تتضمن ضوابط تقنية لاستعمال الأراضي يتم الالتزام بها في كل عملية بناء وتحديد الجزاءات المترتبة على مخالفتها .

2. استحداث نصوص قانونية تتعلق بالمنشآت المصنفة وتوسيع الأبعاد البيئية التي قد تتسبب بها المنشآت المصنفة.

3. إلزام صاحب كل منشأة مصنفة بوضع مخطط استعجالي يتضمن إعلام السلطات المختصة والسكان المجاورين وإخلاء العاملين ووسائل الحد من أسباب الكوارث التي قد تتسبب فيها.

قائمة المطاوع

المراجع

قائمة المصادر و المراجع

القرآن الكريم

القوانين:

1. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير , الجريدة الرسمية, عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990, المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية, عدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004.
2. قانون رقم 14-05 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فبراير سنة 2014 يتضمن قانون المناجم , الجريدة الرسمية العدد 18 الصادر في 2014/03/30.
3. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية، 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43 لسنة 2003.

المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي 15/08 , المؤرخ في 20/07/2008 , الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها من الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.
2. المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 11/02/2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والممارسة والتقنية المطبقة في الجنوب , الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 2014/02/12.
3. المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها, المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 جريدة رسمية عدد 7 صادر في 22 ربيع ثاني الموافق ل 12 فبراير 2015.
4. المرسوم التنفيذي 90/2000 , المؤرخ في 24 افريل 2000 , المتضمن التنظيم الحراري في البناءات الجديدة , جريدة الرسمية العدد 25 , الصادرة في 29 افريل 2000.
5. المرسوم التنفيذي رقم 15-71 , المؤرخ في 11 فيفري 2015 , يحدد شروط وكيفيات إعداد المخططات الخاصة للتدخل للمنشآت والهيئات واعتمادها , الجريدة الرسمية العدد 9 الصادرة في 18 فيفري 2015.
6. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء, الجريدة الرسمية العدد 26 الصادر في 25 ماي 1991.

الكتب :

1. اقلولي أولد رابح صافية , قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية), الطبعة الثانية 2015, دار هومه للطباعة والتوزيع , الجزائر.
2. حمدي باشا عمر ,منازعات التعمير , دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع , الجزائر , جوان 2018.
3. د. مؤمن محمد نيب نصر , التخطيط العمراني من منظور جغرافي , بدون دار نشر , غزة 2013 .
4. وناس يحي, دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة, وهران الجزائر, دار الغرب للنشر والتوزيع, 2003.

الرسائل والمذكرات الجامعية :

أطروحات ومذكرات الماجستير

1. بركاوي عبد الرحمان , الحماية الجزائرية للبيئة , أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية , تخصص علوم جنائية , جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس , كلية الحقوق والعلوم السياسية 19مارس 1962, السنة الجامعية 2016/2017.
2. تاتولت فاطمة , المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري جامعة بن عكنون, كلية الحقوق, السنة الجامعية 2014.
3. تونسي صبرينة , النظام القانوني للعمران في الجزائر , اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران , جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة , كلية الحقوق , 2018/2019.
4. عربي باي يزيد , استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري , أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق, قانون عقاري , كلية الحقوق , جامعة الحاج لخضر , باتنة , 2014\2015.
5. لعبيدي خيرة , رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري , أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق , تخصص قانون عقاري , جامعة عبد الحميد بن باديس , مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2018/2019.

ب/مذكرات الماستر :

1. اكساس عصام و رزيق لعناني , البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل درجة ماستر أكاديمي في الحقوق , قانون إداري , جامعة محمد بوضياف المسيلة , كلية الحقوق والعلوم السياسية 2021/2022.
2. بن مدخن منال , ضبط عملية البناء في ضل قانون التهيئة والتعمير , مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر قانون عقاري , جامعة العربي التبسي , تبسة , كلية الحقوق والعلوم السياسية , قسم الحقوق 2020/2021.
3. بوعروة مصطفى , زيداني حسام الدين , دور رخصة البناء في الحفاظ على البيئة, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر , تخصص قانون تهيئة وتعمير , جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريريج , 2020.
4. روحاني صحراوي "و"حدوح علي" , الدراسات التقنية القبلية لرخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية , تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة , جامعة العربي بن مهدي ام البواقي , كلية الحقوق والعلوم السياسية , قسم الحقوق , 2021\2022.
5. ساعد سعود فضيلة , الآلية التنظيمية والتشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري , مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق , تخصص تهيئة وتعمير , جامعة محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج- , كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2019\2020.
6. قواوة عبد الحكيم , رخصة البناء ومنازعاتها , مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق , تخصص قانون الإداري جامعة خيضر , بسكرة , كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق , 2014/2015.
7. محمود عباس , الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر , مذكرة ماستر , جامعة محمد خيضر بسكرة , كلية الحقوق والعلوم السياسية , قسم الحقوق تخصص قانون أعمال , 2019\2020.
8. يعقوب هناء , النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة ماستر في الحقوق , تخصص قانون إداري , جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2019\2020.

المقالات :

1. بوعمارة منال, بن مسعود أحمد , رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر , مجلة الدراسات الحقوقية , جامعة زيان عاشور الجلفة ,المجلد 09 العدد 03, افريل 2023 .
2. تومي ميلود , النفايات في الجزائر وضرورة معالجتها اقتصاديا ,مجلة العلوم الانسانية , جامعة منتوري قسنطينة,2001.
3. حنان خوادجية سميحة, النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ,مجلة العلوم الانسانية ,جامعة منتوري قسنطينة ,العدد41, جوان 2021.
4. د. منصور مجاجي , دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري, مجلة البحوث والدراسات العلمية, جامعة يحي فارس المدية ,بدون تاريخ نشر.
5. سامية قايدوي, دراسة مدى التأثير كإجراء قانوني لحماية البيئة, مقال منشور في مجلة المدرسة الوطنية للإدارة,المجلد 28 ,العدد54 , 2021.
6. سميرة معاشي , "أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة " ,مجلة الاجتهاد القضائي, جامعة بسكرة (الجزائر), كلية الحقوق والعلوم السياسية ,العدد الثاني عشر ,سبتمبر 2016.
7. سنقر عيشة, العقون سعد, دور المناطق الصناعية في حماية البيئة, مجلة الحقوق و العلوم السياسية , جامعة يحي فارس العدد 11 , 2018/06/17 .
8. طه طيار , دراسة التأثير في البيئة : نظرة في القانون الجزائري, مقال منشور في مجلة المدرسة الوطنية للإدارة, المجلد 28 ,العدد54 , 1991.
9. عزري الزين ,النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ,مجلة العلوم الإنسانية ,العدد08جوان 2005.
10. معمري محمد, دراسة لخطر كأداة قانونية لحماية البيئة في الأنشطة الصناعية والمنجمية , كلية الحقوق العلوم السياسية 09 , ع 01 , جانفي 2021.

المحاضرات :

1. آسيا حميدوش ,ملخص مقياس قوانين التهيئة والتعمير وحماية البيئة ,موجه لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري ,جامعة محمد بوضياف المسيلة ,كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية2021/2022 .
2. سماح فارة ,قانون التهيئة والتعمير ,محاضرات القيت وقدمت الى طلبة السنة الثانية ماستر قانون عام ,جامعة 8ماي1945 ,كلية الحقوق والعلوم السياسية , قسم الحقوق ' السنة الجامعية 2019/2020.
3. شهرزاد عوابد ,محاضرات في قانون التعمير الجزائري ,ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر ,قانون عام ,جامعة محمد لمين دباغين سطيف -2- ,كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ,2017/2018.
4. مؤذن مأمون ,محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير ,ألقيت للطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات ,جامعة طاهري محمد ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,قسم الحقوق ,2021/2022.

الملتقيات :

1. يوسف حمادة ربيع ,البيئة في الفقه الإسلامي وقاية وتنمية بحث مقدم إلى :المؤتمر العلمي السنوي الخامس بعنوان (القانون...والبيئة), في رحاب كلية الحقوق ,جامعة طنطا ,المزمع اقامته خلال الفترة 24ابريل2018.

فَلَا تُرْسِرْ
ع

الْمَحَنُوبَاتِ
ع

الفهرس

التشكرات
الإهداء
المقدمة	1
الفصل الأول : الطبيعة القانونية لرخصة البناء	3
المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء وأهميتها	4
المطلب الأول: ضبط الإطار المفاهيمي لرخصة البناء والبيئة	4
الفرع الأول : تعريف رخصة البناء	4
أولا : التعريف القانوني لرخصة البناء	4
ثانيا : التعريف الفقهي لرخصة البناء	5
ثالثا: التعريف القضائي لرخصة البناء	6
الفرع الثاني :تعريف البيئة	7
أولاً: التعريف اللغوي للبيئة	7
ثانيا: التعريف الاصطلاحي للبيئة	7
ثالثا: التعريف القانوني للبيئة	8
المطلب الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء	9
الفرع الأول: خصائص رخصة البناء	9
الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء	10
المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء	11
الفرع الأول: أهمية الرقابة القبلية للأشغال البناء	11
الفرع الثاني : أهمية الرقابة البعدية لأشغال البناء	12
المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء	13
المطلب الأول: تقديم طلب رخصة البناء	13
الفرع الأول: الشروط الموضوعية لرخصة البناء	13
الفرع الثاني :الشروط الشكلية لرخصة البناء	15
أولاً: الوثائق التي تثبت الصفة	15

16	ثانيا :الوثائق الخاصة بالبناء.....
19	المطلب الثاني: دراسة ملف رخصة البناء.....
19	الفرع الأول : الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.....
19	أولاً: الجهة المختصة بالتحقيق في رخصة البناء.....
20	ثانيا :المصالح المستشارة أثناء التحقيق.....
20	ثالثا :ميعاد التحقيق في رخصة البناء.....
20	الفرع الثاني: الجهة الإدارية المختصة بمنح قرار رخصة البناء.....
21	أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
21	ثانيا: الوالي.....
22	ثالثا :الوزير المكلف بالتعمير
23	الفرع الثالث: أنواع القرارات الصادرة في رخصة البناء.....
23	أولاً: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.....
24	ثانيا :قرار رفض منح رخصة البناء.....
25	ثالثا :قرار تأجيل البت لمنح رخصة البناء :
26	المطلب الثالث :الآثار القانونية المترتبة على منح رخصة البناء.....
26	الفرع الأول : الحقوق المترتبة على المستفيد من رخصة البناء.....
26	أولاً: الحق في البناء.....
27	ثانيا : الحق في نقل رخصة البناء.....
27	الفرع الثاني :التزامات المستفيد من رخصة البناء.....
27	أولاً: دفع الرسوم المستحقة.....
27	ثانيا :وضع اللافتة القانونية للإشعار بالمشروع :.....
30	الفصل الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة.....
31	المبحث الاول: تقييد الحصول على رخصة البناء بإجراءات بيئية مسبقة.....
31	المطلب الاول: دراسة مدى التأثير على البيئة.....
31	الفرع الاول: تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة.....
32	الفرع الثاني: خصائص دراسة مدى التأثير على البيئة.....

33	الفرع الثالث: المشاريع التي تخضع لدراسة مدى التأثير على البيئة.....
34	المطلب الثاني: دراسة الخطر.....
34	الفرع الاول: تعريف دراسة الخطر.....
35	الفرع الثاني: مضمون دراسة الخطر.....
37	المطلب الثالث: المذكرة خاصة بالمباني الصناعية.....
37	الفرع الاول: تعريف المناطق الصناعية وخصائصها.....
37	الفرع الثاني : مراحل اعداد المخططات الصناعية.....
39	الفرع الثالث: مذكرة خاصة بالمباني الصناعية.....
40	المبحث الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية والخارجية المبنى.....
40	مطلب الاول: دور رخصة بناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى.....
40	الفرع الاول: دور رخصة البناء في تحديد موقع المبنى وتوجيهه.....
41	الفرع الثاني: دور رخصة البناء في ضبط حجم المبنى ومظهره.....
42	المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية المبنى.....
42	الفرع الاول: دور رخصة البناء في تحديد وتوفير المشتملات الضرورية.....
44	الفرع الثاني: دور رخصة البناء في توفير الراحة الحرارية والتقليل من الضجيج.....
44	اولا: دور رخصه البناء في توفير الراحة الحرارية.....
45	ثانيا: دور رخصة البناء في التقليل من الضجيج.....
46	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في تحقيق التهوية والاضاءة اللازمة.....
46	اولا: دور رخصة البناء في تحقيق التهوية.....
47	ثانيا: دور رخصة البناء في تحقيق الاضاءة اللازمة.....
48	خلاصة الفصل الثاني
49	الخاتمة
51	قائمة المصادر والمراجع
54	الفهرس

ملخص :

يشكل الحصول على رخصة البناء دوراً حيوياً في ضمان الرقابة السابقة على أعمال البناء، حيث تحافظ على توازن بين حق الأفراد في البناء كمصلحة مشروعة وحق المجتمع في تنفيذ الرقابة على أعمال البناء، والتحكم في حركة البناء وتشبيد المدن وحماية البيئة من جميع الجوانب.

وتضمن رخصة البناء الامتثال للقواعد والأنظمة القانونية المحددة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتشكيل وتحويل المباني وفقاً لإدارة الأراضي الاقتصادية. كما تساعد في تحقيق التوازن بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة والحفاظ على البيئة والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، وذلك بمراعاة مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

Abstract:

Building permits play an extremely important role in enforcing prior control over construction works. Through them, a balance is ensured between individuals' right to build as a legitimate interest and society's right to exercise some control over construction works, in a way that ensures control over building movement, city construction, and protection of the environment in all its dimensions.

Through building permits, compliance with legal and regulatory provisions is ensured, which determine general rules aimed at organizing the production of developable land and the formation and transformation of buildings within the framework of the economic management of lands, and balancing the function of housing, agriculture, industry, and also protecting the environment, natural surroundings, landscapes, cultural and historical heritage on the basis of respecting the principles and objectives of the national urban planning policy.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ