المحور الثاني : القواعد العامة للتهيئة والتعمير (المحاضرة الثالثة)

تتجسد مشروعية ممارسة حق البناء في التشريع الجزائري ضمن تدرج معياري يضع أدوات التهيئة والتعمير كأصل تنظيمي أول، غير أنه في حالة الشغور التنظيمي الناتج عن غياب هذه الادوات او كونها في طور الإنجاز أوجدت بديلا لها القواعد العامة للتهيئة والتعمير الصادرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الذي يحدد هذه القواعد كضوابط موضوعية تحكم عمليات البناء، وتفرض الحد الأدنى من معايير الأمن والصحة والجمالية المعمارية، مما يضمن استمرار الوظيفة الأساسية للعقار، وحماية الملكية العقارية الخاصة ومحاربة البناء الفوضوي، وكذا ضمان تحقيق النظام العام العمراني.

أولا: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

عرفت القواعد العامة للتهيئة والتعمير على أنها؛ الحد الأدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا أو تواجدها في طور الإنجاز.

ثانيا: خصائص القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تتميز هذه القواعد بجملة من الخصائص أهمها:

1- **قواعد آمرة:** لا يجوز للأفراد أو الإدارة مخالفتها عند إصدار رخص البناء.

2- **قواعد ذات طابع مزدوج:** تتسم بطابع قانوني يحقق المصلحة العامة، وطابع تقني يتسم بالمعايير الهندسية الفنية الدقيقة كالمسافات والارتفاعات.

3- **قواعد ذات طابع شمولي:** تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير على كافة التراب الوطني مع مراعاة الخصوصيات المحلية.

ثالثا: مضمون القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يحدد المرسوم التنفيذي 91-175 القواعد العامة للتهيئة والتعمير بشكل مستقل لكل قاعدة، بل وضع نطاقها في شكل مواد قانونية بشكل مسهب جدا بطريقة تقنية تشكل هندسة معمارية لكل قاعدة منها، وتتضمن هذه القواعد مجموعة من المواصفات والضوابط التي تتعلق بموقع البنايات والطرق المؤدية إليها، حجم وكثافة البنايات في الأرض ومظهرها، الغرض الذي خصص له العقار.

1- **القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه**

تحدد هذه القواعد قابلية للأرض للبناء، وتمس هذه القواعد عدة ضوابط :

أ - ضوابط الصحة والأمن العمومين

هي ضوابط تتعلق بحماية الأمن والصحة العموميين، فيمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء في حالة إذا كانت البناية بحكم موقعها أو حجمها واستعمالها سببا في المساس بالسلامة والأمن العمومين(منطقة بها مخاطر كبرى مثل الفياضات، انزلاقات التربة، فيقيد حق الملكية العقارية بالأمن العام. كما تضمنت قواعد الإضاءة والتهوية الطبيعية، قواعد متعلقة بالفناء والمناور، المساحات الوظيفية الدنيا مثل المطابخ والغرف، الارتفاع تحت السقف.

ب-ضوابط مرتبطة بالبيئة

تقتضي هذه الضوابط ربط السكنات والمنشآت بمختلف أغراضها بكافة التجهيزات الكفيلة بإيصال مياه الشرب وصرف المياه القذرة ورمي النفايات، مع ضرورة مراعاة طبيعة النشاط المستغل فيه العقار. وكذلك منع تناول الضجيج والتلوث، إذ يمنع البناء في المواقع المعرضة لضجيج يتجاوز الحدود المسموح بها، وهو ما يربط بين قانون التهيئة والتعمير بقانون حماية البيئة.

ج – ضوابط متعلقة بعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمنع تسليم رخص البناء إذا كانت البناية المراد انجازها من شأنها المساس بالمعالم الأثرية والتاريخية، والتي في أصلها معلقة على استصدار ترخيص من السلطة الإدارية المختصة.

د- ضوابط الارتفاقات والطرق

يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لا سيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها، ولا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق.

2- القواعد المتعلقة بمظهر البنايات

هي ضوابط مناطها المحافظة على المنظر الجمالي العمراني، فيمكن رفض رخصة بناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات المزمع إنشاؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، ويجب توحيد المظهر والمواد المستعملة المناسبة حتى تظهر تماسك المدينة وانسجام المنظر.

3- قواعد متعلقة بكثافة البناءات على الأرض

إن الكثافة القصوى للبناء في أجزاء البلدية الحضرية يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض(أو معامل شغل الأرضيات) تساوي واحد.

4- الغرض الذي خصص له العقار

هي قواعد متعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني؛ وهي كل المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، واشترطت قواعدها أن تكون حيطان غرفها الأساسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة، أن تكون مساحة الغرفة الرئيسية والثانوية محددة، إضافة إلى القواعد التي تحكم الأسقف العادية والمائلة، مساحة المطبخ ...الخ.