

دور الترقية العقارية في الحد من مشكلة التلوث البصري وتحقيق بيئة حضرية مستدامة

The Role of Real-estate Promotion in Reducing the Problem of Visual Pollution and Achieving a Sustainable Urban Environment

د. حدة مبروك⁽¹⁾

أستاذة محاضرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة العربي التبسي - تبسة (الجزائر)

hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

تاريخ النشر
30 مارس 2022

تاريخ القبول:
18 مارس 2022

تاريخ الارسال:
15 نوفمبر 2021

المخلص:

يبرز تأثير البناء العشوائي على البيئة العمرانية من خلال إحدائه تشويه للصورة البصرية بسبب انعدام القيم الجمالية في تصميم المباني السكنية، ويعود سبب ذلك إلى الجهود الذاتية واعتماد السكان على أساليب بسيطة وقديمة في أن واحد خارج اطر قوانين البناء والتعمير، لذلك لابد من توسيع نشاط الترقية العقارية وتطوير المنظومة القانونية المتعلقة بالعمران ورونق المدينة، من خلال إيجاد سبل فعالة تؤدي إلى الحد من انتشار التلوث البصري.

الكلمات المفتاحية :

التلوث البصري - نشاط الترقية العقارية - البيئة - رونق المدينة - النظام العمراني.

Abstract:

The impact of the arbitrary construction on the urban environment is manifested in causing distortion to the visual sight due to the lack of aesthetic values in the housing buildings' design. This is due to the self-efforts and the citizens' reliance on simple and outdated methods at the same time, out of the frameworks of building and reconstruction. Therefore, the real-estate promotion activity must be expanded, and the legal system related to urbanization and the city's splendor must be developed, by finding effective ways that lead to limiting the spread of the visual pollution.

key words:

Real-estate Promotion - Visual Pollution - The City's Splendor - Urban Public Order - Aesthetic Public Order - Sustainable Environment.



مقدمة:

عرف المجتمع الدولي خلال السنوات الأخيرة تطورات علمية وتقنية مذهلة تمخض عنها نموذج جديد من الحضارة الإنسانية، تتميز بتحقيق ثورة غير مسبوقة في الصناعة التكنولوجية والإنتاج المادي، والذي يفترض فيه نشوء مجتمع خال من المشاكل في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية، فضلا عن المجال البيئي.

ومنذ ذلك الوقت برزت العلاقة الجدلية بين البيئة والتنمية العمرانية حيث ادى إلى صياغة مفهوم جديد للتنمية العمرانية "رونق المدينة" والتلوث البصري. لذلك يعتبر موضوع التلوث البصري الناجم عن البناء العشوائي من المواضيع الأكثر شيوعا من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقانونية.

ان الهدف من الموضوع تسليط الضوء على أهم مسببات التلوث البصري الناجم عن النظام العمراني الهش، وأيضا توسيع نشاطات الترقية العقارية ليهتم أكثر بالناحية الجمالية والفنية للمدن، لذلك تم طرح الإشكالات الآتية: نشاط الترقية العقارية ومدى مساهمتها في التقليل والحد من التلوث البصري الناجم على عدم احترام النظام العمراني؟ للإجابة على هذه الإشكالية تم اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة بالتلوث البصري وكذا النظام العمراني ورونق المدينة، بالإضافة إلى تحليل النصوص القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية في هذا المجال.

حيث تقسم الدراسة الى مبحثين:

المبحث الأول: التلوث البصري الناجم على البيئة العمرانية وأخطاره على الإنسان

المبحث الثاني: نشاط الترقية العقارية ودوره في الحد من التلوث البصري

المبحث الأول: التلوث البصري

الناجم على البيئة العمرانية وأخطاره على الإنسان

ان مسألة التلوث البصري الناجمة عن البناء العشوائي هي مرض العصر، الحاصل من السلوكيات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية الخاطئة. حيث أصبحت المدن مصدر للتلوث بمختلف أشكاله، فباتت صحة الإنسان مهددة في كثير من جوانبها، لاسيما البصري منها، مما يطرح تساؤلات كثيرة حول جدوى تخطيطها وتصميمها وسياساتها الحضرية.

لذلك في هذا المبحث تم التطرق إلى مفهوم التلوث البصري في مطلب أول، تأثيره وانعكاساته على الإنسان مطلب ثان.

المطلب الأول: مفهوم التلوث البصري

يعتبر التلوث البصري احد أهم مشكلات العصر، فهو يهدد المستقبل العمراني حيث أصبح مشكلة بيئية كبيرة تحظى باهتمام الباحثين في هذا القرن.

الفرع الأول: تعريف التلوث البصري

التلوث هو اخطر تهديد للبيئة، لما يسببه من أذى وضرر لحياء البشر، و المكتسبات الحضرية، عدا عن الآثار البارزة التي تحدثها الملوثات بممتلكات الإنسان، وموارد البيئة المختلفة، وهو ما يهدد حياء الأجيال القادمة¹.

والتلوث بالمفهوم العلمي يمثل حدوث تغيير وخلل في الحركة التوافقية التي تتم بين العناصر المكونة للنظام الايكولوجي، حيث تشل فاعلية هذا النظام وتفقد القدرة على أداء دوره الطبيعي في التخلص من الملوثات خاصة العضوية منها بالعمليات الطبيعية².

لهذا يعتبر التلوث كل ما يوجد من أعمال من صنع الإنسان تؤدي لدى مشاهدتها وتكون غير طبيعية، والتلوث البصري ناتج عن سوء التخطيط والتصميم.

الفرع الثاني: أنواع التلوث

أولا - التلوث البيئي:

1- التلوث الروحي: هو الذي لديه علاقة بالتلوث الذوقي في كل ما يسمى بالجانب المعنوي من الفكر والاخلاق الى جانب الثقافة³.

2- التلوث المادي: هو تلوث المسطحات والصوت والهواء، اضافة الى التلوث السطحي، الصوتي، الضوئي⁴.

ثانيا - التلوث البصري:

عبارة عن بيئية غير جمالية وشاذة من الناحية الشكلية، مما يترتب عليه فقدان الانسان الاحساس الجمالي تجاه البيئة المحيطة به⁵.

هو مصطلح يطلق على العناصر البصرية غير الجذابة، من مناظر طبيعية، مباني... الخ اي كل العناصر البيئية غير المناسبة وغير المقبولة، فالتلوث البصري هو قيمة مغيرة للبيئية تعتمد على الخلفية الثقافية للمجتمع⁶.

والاعمال المؤدية للتلوث البصري تكون نتيجة للإهمال، او سوء الاستعمال او سوء التخطيط والتصميم في مجال البناء خاصة، تفقد الناظر الاحساس بالقيم الجمالية في البيئة العمرانية، التي لا تتلاءم مع البيئة الطبيعية او المناخية او الوظيفية، وكذا مع القيم الحضارية والجمالية⁷.

الفرع الثالث: مظاهر التلوث البصري

الفوضى العمرانية التي تعد اهم مظاهر التلوث في كل مكان، حيث فقدت مدننا طابعها ومكانتها كرائد في العمران، بالإضافة الى واجهات المباني التي ازدادت بمختلف الطرز المعمارية فهذا حديث وذاك قديم واخر زجاجي، وكلها ذات قيم لا تتناسب او تتجانس مع بعضها البعض بل تتنافر مع بيئتها العمرانية ولا تراعي الخصوصية.

فالمباني ذات الارتفاعات التي لا تعترف بالقوانين ولا تحترم الأسس التنظيمية، بالإضافة الى تضارب الالوان في المدينة، كما ان الارصفة المهدمة ساهمت في تشويه منظر المدن، لاسيما نفايات وملحقاتها من الاشغال العامة في الطرقات وفوق الارصفة الشوارع.⁸ من مظاهر التلوث البصري، ارضية الطرق والارصفة، القمامات، الاعلانات التجارية، اعمدة الانارة، واجهات المنازل.⁹

الفرع الرابع: مصادر التلوث البصري والاعمال المعمارية الملوثة لبيئة

عصرنا اليوم تحكمه الاعتبارات الاقتصادية، لذلك عرف تدهور على مستوى الاعمال المعمارية، واغفال الجانب الجمالي فيها وذلك من اجل الاستثمار مما يؤدي الى التلوث البصري، لذلك فان البيئة العمرانية حاليا تحتاج الى وقفة واعادة تقييم ودراسة لكل المؤثرات الاجتماعية والعلمية التي تلعب دورا هاما في الانتاج المعماري، فهي تؤدي الى التلوث البصري الذي يحيط بنا، واغفال النواحي الجمالية في التصميم تؤدي الى حدوثه مثال ذلك التعديلات العشوائية للواجهات، الغياب التام لشخصية المهندس المعماري المميز في النظام العمراني وهذا ناتج عن عدم وضوح الفكرة المعمارية.¹⁰

المطلب الثاني: تأثير وانعكاسات التلوث البصري على الانسان

يثير المختصون في علم النفس ان رؤية مؤثر بصري ايجابي تؤدي للشعور بالجمال مما يحفز على افراز مادة الكرتزون في الجسم الذي يقلل من الاحساس بالألم، لاسيما لمن يعانون من الروماتيزم، وكل هذا يؤدي الى الشعور بالراحة والهدوء النفسي.¹¹

ان الفوضى باتت صفة العديد من المدن خاصة في الشوارع، اضحت مصدر تهديد فعلي للصحة وسلامة المواطنين النفسية والبدنية، وقد اثبتت الدراسات التي اجريت على البيئة المعمارية والعمرانية في الجزائر هذه المشاكل البيئة المسببة للاكتئاب.¹²

خطورة التلوث البصري تكمن في ارتباطها بالمسألة الجمالية، اين يمكن رصد مختلف مظاهره في الفضاءات العامة والمباني وما تحويه من مساحات خضراء واعمدة الانارة، تجهيزات الراحة والقمامة، اللوحات الاشهارية واللافتات الارشادية، والتي تفتقر الحس الجمالي الذي شوه المدينة حيث نجد هناك تباين في اشكال المباني بين القديم والحديث، وفارق كبير في

تقنيات البناء، غياب الطابع العمراني والمعماري المميز للمدينة، لان من اهم الصفات التي يجب تتوفرها هي توافق الطابع المعماري للمبنى مع البيئة التاريخية والاجتماعية، بل وابعد من ذلك مع عادات وتقاليد المجتمع اترانه من الناحية النفسية¹³.

ان البيئة هي المجال الذي نمارس فيه مختلف النشاطات اليومية وتربطنا به مختلف العلاقات، عندما شيد فيها الانسان العديد من الماديات لاستمرار حياته ترتب عليها مخاطر جمة تهدد البيئة، نتاج هذا التقدم الحضاري، اين اختل التوازن بين جميع عناصره وهذا ما انتج لنا التلوث البصري، لان الجانب المعماري منها اغفل كل المظاهر الجمالية فيها.

المبحث الثاني: نشاط الترقية العقارية ودوره في الحد من التلوث البصري

وجود نشاط الترقية العقارية، باعتباره نشاطا منظما يوضح دور كل طرف فاعل في تنفيذ العملية العقارية، تبعا لمستوى التقدم في الإنجاز، هدفها الأساسي احترام آجال التنفيذ، وكذا الشروط النوعية للبناء، ما يسمح بتفعيل العرض السكني، حيث يركز الأول في عدد الوحدات السكنية التي يتم إنجازها، أما الثاني: يعنى بمدى توفر الوحدة السكنية على مختلف الخصائص، التي تسمح بتحقيق الخصوصية والشعور بالأمن، والطمأنينة، والراحة، وهو ما تصبو إلى تحقيقه نشاطات الترقية العقارية. من خلال توفير سكن لائق للمواطن يتضمن كل مظاهر الراحة الطمأنينة مما يؤدي الى الحد من التلوث البصري.

المطلب الأول: مجالات نشاط الترقية العقارية والمتدخلين فيه

نتناول في هذا المطلب مجال نشاط الترقية العقارية والعاملين على تفعيل هذا النشاط.

الفرع الأول: مجالات نشاط الترقية العقارية

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-04: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية

العمليات الآتية:

- انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة لضروره تسيير هذه المجمعات.
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء.
- تجديد وإعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات".

نستنتج ان مجالات نشاط الترقية العقارية لا تخرج عن المسائل التالية:

- 1- البناء¹⁴.
- 2- التهيئة¹⁵.
- 3- التجديد
- 4- إعادة التأهيل¹⁶.
- 5- إعادة الهيكلة¹⁷.

6- الترميم: هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي¹⁸.

7- التدعيم¹⁹.

إن المشرع أغفل الإصلاح في نص المادة 15 أعلاه، حيث يعتبر من صميم عمليات نشاط الترقية العقارية، والذي نجده قد نص عليه في الفقرة 03 من المادة 03 من القانون رقم 11-04، وتهدف هذه العملية إلى استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية.

الفرع الثاني: الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية

المركبي العقاري لإقامة مشروع عقاري ما، سوف يبحث عن أشخاص تتوفر فيهم المؤهلات والخبرات التقنية، والفضية، والمهنية، ولا تظهر حاجته لهم في مرحلة التنفيذ فقط، وإنما من بداية في التفكير في المشروع، وذلك بالبحث عن مهندس معماري يتولى إعداد التصاميم، ثم المفاوض الذي يعتبر منفذ العمل، ومكتب الدراسات أو المراقب التقني، الذي يتولى متابعة ومراقبة الأشغال، حتى ينتهي إلى تحقيق مشروعه.

المتدخلين في نشاط الترقية العقارية لكل دوره ومهامه، فلا يستطيع أحدهم القيام بعمله بمنأى عن المتدخل الآخر، فالعلاقة بينهم تكاملية، وتتمثل هذه الأطراف في:

أولاً - المرقبي العقاري: يتخذ المرقبي العقاري في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية صورتين، تتمثل الأولى في كونه صاحب المشروع بالنسبة للمشاريع العقارية، سواء أكانت ذات طابع سكني أم تجاري أم مهني، موجهة للبيع أم الإيجار، أما الصورة الثانية: فيظهر فيها بوصفه منفذ لعملية عقارية معينة.

ثانياً- المهندس المعماري: لم يحظى المهندس المعماري بتعريف في القانون المدني، إذ اكتفى فيه المشرع فقط بتحديد مهامه²⁰.

بالعودة إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري²¹، وتحديدًا في نص المادة 09 منه، نجد أنه قد وضع تعريفاً للمهندس المعماري، على أنه: " يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته". نلاحظ مايلي:

أ- بدء التعريف، بلفظ مرادف للمهندس المعماري، والمتمثل في صاحب العمل في الهندسة المعمارية²².

ب- حدد المشرع دور المهندس المعماري في تصور انجاز البناء، والتصور وحده لا يكفي، وإنما يجب أن يجسد عملياً، عن طريق تصاميم ومخططات يتم وضعها تحقيقاً لهذا الغرض. مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع".

هذا التعريف أكثر دقة وشمولية من الوارد في المرسوم التشريعي رقم 94-07، كما انه مهما تعددت التسميات - صاحب العمل في الهندسة المعمارية، المستشار الفني-، كلها تصب في مفهوم واحد وهو المهندس المعماري، لأن المهام التي تضمنتها نص المادة 02 من نفس القرار الوزاري، تتطابق مع المهام المنصوص عليها في القانون المدني والتي تعتبر من صميم أعمال المهندس المعماري، كما أن المادة 22 من القرار الوزاري المشترك نصت على إخضاع المستشار الفني سواء أكان مهندساً معمارياً حراً، أم مكتب دراسات عمومي، أم مكتب دراسات خاص، باعتبارهم الأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء²³، بالتضامن لأحكام الضمان العشري مع المقاول، طبقاً للمادة 554 من القانون المدني، وهو ما قصده المشرع من خلال المادة 46 من القانون رقم 11-04.

نستنتج أن المهندس المعماري، يلعب دوراً مهماً في إعطاء الوجه الجمالي للبناء المعماري، وعلى هذا الأساس تدخلت العديد من القوانين للإشارة إليه وتحديد مهامه، وتعتبر أهم هذه المهام ما يلي²⁴:

أ- وضع التصاميم، والرسم الهندسي، ومقاسات البناء.

ب- إعداد دفاتر الشروط والأعباء، التي تكون العلاقة بين رب العمل والمقاول.

ثالثاً- المقاول: رغم تناول القانون المدني لعقد المقاولة، إلا أنه لم يضع تعريفاً للمقاول، الأمر الذي جعل من المشرع يستدرك ذلك، من خلال القانون رقم 11-04، وتحديداً في المادة 03 فقره 12، على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

كما نصت المادة 16 فقره 01 من نفس القانون على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة".

إن المقاول يتمثل في كل شخص طبيعي أو معنوي، مهمته الأصلية إنجاز المشروع وفقاً لمخططات، وطبقاً للشروط التعاقدية المتفق عليها²⁵، ومن هنا يتضح أن مهنة المقاول تتمثل في تجسيد التصاميم الهندسية، من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة، فهو يقوم بتنفيذ جميع التصاميم الموضوعية من طرف المهندس المعماري، تحت إشرافه وطبقاً لتعليماته²⁶، بموجب عقد مع المرقى العقاري صاحب المشروع.

رابعاً- المقاول الفرهي: قد تستدعي ضخامة المشاريع، وتشعب الاختصاصات، تعاون عدد من مهارات فنية بغرض تنفيذها، وإتمام العمل المراد إنجازه في الوقت المحدد، لذا أجاز المشرع في

المادة 564 من القانون المدني للمقاول، أن يعهد بتنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول آخر، وهو ما يدعى بالمقاوله من الباطن.

يعرف المقاول من الباطن، ذلك الشخص الذي يعهد إليه المقاول الأصلي، تنفيذ كل أو جزء من الصفقة التي أبرمها هذا الأخير مع رب العمل، وذلك بمقتضى عقد المقاوله من الباطن، ويكون في هذه الحالة مسؤولاً عن حسن تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها، والتي يلتزم بتنفيذها تجاه المقاول الرئيسي²⁷، وتكون المسؤولية بينهم تضامنية، وهو ما نصت عليه المادة 30 فقره 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري²⁸.

خامساً- المراقب التقني: لقد تم استحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85، المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي²⁹، ثم تلاه إصدار المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء³⁰، التي تعتبر من أهم الأطراف المتدخلة في نشاطات الترقية العقارية، وضامنة في إطار المسؤولية العشرية، وهو ما نصت عليه المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المتضمن قانون التأمينات المعدل والمتمم³¹: " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني..."

لقد أُلزم المشرع صاحب المشروع العقاري، بإجبارية تدخل المراقب التقني في مجال انجاز البناءات وهو ما نصت عليه المادة 18 من القرار الوزاري المشترك، المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك الأنف الذكر: " يجب على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص كل البناءات التي تدخل ضمن اختصاصات هذه الهيئة ويجب أن تبرم هذه الاتفاقية فور التوقيع على الاستشارة الفنية، وعلى المستشار الفني أن يساعد رب العمل في علاقاته مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء عند إعداد الاتفاقية والحصول على التأشيرات التقنية"

تم إنشاء هذه الهيئة، نتيجة التوسع الذي شهده النشاط العمراني، وتطور فن البناء والعمارة³²، وما نتج عنه من مخاطر من تهدم وانهيار، حيث تتمثل مهام المراقب التقني حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء³³ في:

أ - مراجعة التصاميم: بموافقة الهيئة على كل التصاميم المراد تنفيذها في الميدان.

ب - المراقبة المستمرة للأعمال خلال عملية التنفيذ؛ وعلى وجه الخصوص قبول الأرض التي ستقام عليها أساسات المبنى.

ج - مراقبة كل أنواع البناءات للتأكد من ثبات بنائها.

د - دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية، للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء.

هـ - مراقبة جودة المواد المعدة للبناء، وأساليب تقنيات الانجاز.

المطلب الثاني: القيود الواردة على ممارسة نشاط الترقية العقارية

تقتضي ممارسة نشاط الترقية العقارية، احترام القيود الواردة على هذا النشاط، التي تجد صداها في الكثير من النظم والنصوص القانونية، والعمل على تفعيلها وتجسيدها في عمليات البناء والتشييد، لتحقيق بيئة حضرية مستدامة، والتي تتمثل في:

الفرع الأول: علاقة نشاط الترقية العقارية بالنظام العام العمراني

نظرا للدور الذي تلعبه الترقية العقارية في مجال العمران، تدخل المشرع من أجل التوفيق بين النشاط العقاري وبين النظام العام العمراني، من خلال إصدار جملة من القوانين، الغرض منها تأطير هذا النشاط، من خلال قواعد الضبط العمراني التي نجد في قوانين التعمير بصفة عامة، وقانون الترقية العقارية بصفة خاصة³⁴.

أراد المشرع من خلال القانون رقم 11-04، المتعلق بالقواعد المنظمة للترقية العقارية، تبني سياسة جديدة تعنى بالارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمراني، وذلك بإسقاط جميع الآليات والأدوات المنظمة للمجال العمراني على نشاطات الترقية العقارية، من أجل جعل هذا النشاط يقوم على مبدأ العقلانية والتخطيط والتنظيم تحقيقا للتنمية المستدامة³⁵، تكريسا للمبادئ التي جاء بها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير³⁶، الذي يعتبر أول نص قانوني يجسد إستراتيجية البناء ونظام تعميم المدن بمفهومه الحديث، بما في ذلك التوسعات الحضرية³⁷، حيث يشترط في كل نشاط عقاري ألا يضر بالاقتصاد الحضري، وألا يخل بالتوازنات البيئية، كما يجب أن يكون متلائما مع المعالم الأثرية والتاريخية والثقافية، وغير معرض للكوارث الطبيعية³⁸، وهو ما يعد من صميم قواعد النظام العام العمراني.

لذا يجب أن يخضع كل نشاط في إطار الترقية العقارية، لمخططات التهيئة والتعمير التي تعتبر أدوات للرقابة القبلية لأي مشروع عقاري، وتتجسد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³⁹ ومخطط شغل الأراضي⁴⁰، تفعيلا للتخطيط الحضري، كونه يمثل الإستراتيجية التي

تتبعها مراكز اتخاذ القرار للتنمية والتوجيه، وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية، بحيث تحتاج لأنشطة وخدمات أفضل تعود على السكان بأكبر فائدة⁴¹.

ويتعين أن يراعى فيها⁴² ما يلي:

- دراسة إمكانية إنشاء أماكن سكنية جديدة.
- دراسة الوضع القائم للمناطق المأهولة والمواقع السكنية.
- وضع خريطة طبوغرافية وموقعية، تبين مختلف المواقع السكنية، الصناعية، الخدماتية... الخ.

كما تم تقييد أنشطة الترقية العقارية في إطار الترخيص المسبق، بمجموعة من الرخص والشهادات التي لا يكتمل المشروع العقاري إلا باستصدارها من السلطات المختصة، لأنها تلعب دورا فعالا في ممارسة الرقابة على العمل العمراني من جهة، وحماية النظام العام الجمالي من جهة أخرى.

الفرع الثاني: علاقة نشاط الترقية العقارية بالنظام العام الجمالي

أخذت فكرة النظام العام بعدا آخر، تخطى مفهومه التقليدي الذي يشتمل على المحافظة على الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة، بحيث توسعت لتشمل عناصر أخرى حديثة ومنها ما عرف بالنظام العام الجمالي أو ما يطلق عليه بالرونق الجمالي للمدينة⁴³، حيث نصت المادة 12 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴⁴، على أنه: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته".

نظرا لما شهده المجال الحضري في الجزائر من طفرة عمرانية متسارعة، وأمام الأزمة العمرانية الحادة التي تعاني منها المدينة الجزائرية ومظهرها المشوه، تدخل المشرع من خلال تنظيم عملية البناء والتعمير، بغرض إيصالها إلى مستوى يضمن انسجام المحيط العمراني⁴⁵، حيث حاول مواكبة التطورات القانونية الجديدة في المجال العمراني، بهدف ترقية العقار الحضري داخل المدينة، باعتباره المكون الرئيسي لها، وصدر على إثر هذا التوجه الجديد العديد من النصوص القانونية أهمها:

- ❖ القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- ❖ القانون رقم 02-08، المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- ❖ القانون رقم 06-06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

تعد المدينة⁴⁶ تجمعا حضريا لعدد كبير من السكان على ارض واسعة نوعا ما، لذا كان لا بد من الاهتمام بتنظيمها، وتجميلها، بما يتوافق مع الرونق الجمالي للمدن، حيث جاء القانون المنظم للترقية العقارية لتجسيد هذه الفكرة، وتبين ذلك من خلال نص المادة 08 منه .
يتبين من النصوص القانونية أعلاه، أنه لا يمكن الوصول إلى تجسيد مواصفات وأسس المدينة الجميلة، إلا بتكريس المنظومة القانونية، من خلال وضع مواصفات محددة للأبنية، ولا يتأتى ذلك إلا بحسن التخطيط والدقة في التنفيذ.

الفرع الثالث: علاقة نشاط الترقية العقارية بالمحافظة على البيئة

أضحت البيئة تكتسي أهمية متزايدة، ودورا متصاعدا في قانون العمران، الذي يعد بمثابة التشريع الذي يضبط العملية التخطيطية والتصميمية للتجمعات البشرية، وينظم علاقة الإنسان ببيئته المكانية، على اعتبار أن مستقبل الحياء في المدن واستمراريتها، مرتبطا أساسا بتحقيق التوازن بين البيئة والنمو العمراني فعلى مستوى النشاط السكني: يجب اختيار مواقع المناطق السكنية بالبعد عن المناطق الصناعية، وعن مخاطر المناطق الطبيعية، وعن جميع مصادر تلويث البيئة، مع الحفاظ على البعد الأخضر داخلها، بإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء، دون إهمال الجانب العمراني لتحقيق تجانس بين البيئة المشيدة والبيئة الطبيعية⁴⁷ .
يشهد الواقع العملي في مجال البناء والتشييد في الجزائر، العديد من العيوب والنقائص في عدد كبير من المباني والمنشآت، فهناك من المباني ما تم تشييدها على أراض خصبة صالحة للزراعة⁴⁸ ، ويعتبر كل هذا مساسا صارخا بالبيئة وتنميتها المستدامة.

وعليه نجد أن قانون الترقية العقارية رقم 11-04، جاء مجسدا للمقاييس البيئية وأخذها بها، من خلال إلزام المرقى العقاري في مجالات الترقية العقارية بتحقيق مستوى أفضل في أدائه، عند مساهمته في تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة قائمة، والعمل على تطويرها ورفع مستوى العمران فيها، بما يتوافق ومتطلبات المحافظة على البيئة، وهو ما نستشفه من خلال المادة 11 من القانون رقم 11-04.

الفرع الرابع: علاقة نشاط الترقية العقارية بالسلامة والأمن العمومي

يتعين على القائمين بنشاطات الترقية العقارية، اتخاذ التدابير اللازمة في مجال البناء عن طريق التقيد واحترام شروط السلامة والأمن العمومي، خاصة في مجال الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وفقا لما جاء به القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁴⁹ ، الذي ترمي قواعده إلى الوقاية من الأخطار الكبرى والتكفل بآثارها على الاستقرار البشرية ونشاطاتها وبيئتها،

ضمن هدف الحفاظ على التنمية وتراث الأجيال القادمة، وتأمين ذلك، حيث نصت المادة 07 فقرة 02.

أولاً- في مجال الأخطار الطبيعية: تعتبر سياسة التهئية والتعمير أحد الركائز التي تقوم عليها التنمية على وجه العموم، والعمرانية منها على وجه الخصوص، خاصة في ظل المشاكل التي يتخبط فيها قطاع السكن وانتشار السكنات غير القانونية التي تعد أكثر تضرراً جراء وقوع أي كارثة طبيعية، وهذا ما جعل المشرع يبحث عن أنجع الوسائل، وأفضل الأساليب، التي ينبغي تطبيقها في تشييد المساكن والبنائات الأكثر مقاومة لهذه المخاطر⁵⁰، وعلى هذا الأساس تعد المراقبة حلقة مفصلية في مجال الوقاية من الأخطار الطبيعية، حيث تسمح بكشف مخالفات التعمير المتعلقة بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار، أو عدم احترام رخصة البناء في حد ذاتها، كما تشمل هذه الرقابة دراسة ومراقبة المواد المستعملة في البناء⁵¹.

في إطار توقي المخاطر الطبيعية، تم تقرير عدم إقامة المباني في المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية، كالزلازل والفيضانات وانجراف التربة وغيرها⁵²، حيث يجب دراسة طبيعة المناطق ونوع الأرضية، باعتبار أن الكثير من الدراسات أثبتت أن طبيعة الموقع وحجم المشروع لها تأثير كبير في حجم الأضرار⁵³ فعلى سبيل المثال، نصت المادة 22 من القانون أعلاه، على إجراءات تكميلية لمراقبة البناءات والمنشآت والهياكل المنجزة، قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل، كما اشترطت في إطار انجاز المباني في ظل الأماكن المعرضة لخطر زلزالي، إلزام القوائم بنشاطات الترقية العقارية عند منحه لرخصة البناء، احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل.

ثانياً- في مجال الأخطار التكنولوجية: ترتبط المخاطر التكنولوجية بالنشاط البشري، ويتمثل في كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، وهو ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، وفي إطار توقي هذا النوع من المخاطر.

خاتمة:

ان البيئة هي المجال الذي نمارس فيه مختلف النشاطات اليومية وتربطنا به مختلف العلاقات، وهي العديد من المشاكل والتي وتفاقت بشكل كبير عندما شيد فيها الانسان العديد من الماديات لاستمرار حياته، مما ترتب عليها مخاطر جمة اصبحت بجمعها تهدد البيئة فمن نتائج هذا التقدم الحضاري، اهمها التلوث البصري الذي يعد ظاهرة نحس بها جميعا، من خلال نشاطات الترقية العقارية كما سبق الذكر.

حيث اعتمدت الدولة مجموعة من الآليات والميكانيزمات من أجل تفعيل نشاط الترقية العقارية، حيث صدرت العديد من النصوص القانونية التي تقرر منح المرقين العقاريين، إمتيازات وتسهيلات من أجل تحفيزهم على مشاركة القطاع العام ميدان السكن بما يتطلبه من بناء وتشبيد، بالإضافة الى رصد مبالغ مالية معتبرة من أجل مساعدة المواطنين في الحصول على ملكية السكنات التي يتكفل بمنحها صناديق مخصصة لهذا الغرض، حيث توجه هذه الإعانات لفائدة المواطنين الراغبين في اقتناء الصيغ السكنية الاجتماعية بالمنطقة الحضرية.

من خلال ماسبق تم التوصل الى مجموعة من النتائج والتوصيات اهمها:

اولا - النتائج:

- التلوث البصري يكون نتيجة الاهمال وسوء التخطيط والتصميم في مجال البناء
- من مظاهر التلوث البصري هو الطراز المعماري المعتمد في تصميم المباني، وفقده للحس الجمالي.
- الفاعلين والمتدخلين في نشاط الترقية العقارية كل حسب اختصاصه كم تم التوضيح من مهندس معماري، مهندس مدني، مقاول وغيرهم لايد عليهم العمل في اطار موحد يعمل على وضع والتركيذ على الطراز المعماري والجانب الجمالي للسكنات وذلك من لحد من التلوث البصري
- ان التخطيط العمراني عموما هو المحرك الاساسي لتحقيق التنمية المستدامة المقصودة، من خلال ادوات التهيئة العمرانية، وذلك من خلال وضع استراتيجيية وخطط عمل تهدف لحد من التلوث البصري من خلال دعم المشاريع السكنية التي تركز على الحس الجمالي وبالتالي الحد من التلوث البصري.
- البناء العشوائي احد اهم مسببات التلوث البصري.
- ان ادوات التعمير كآليات في التخطيط والتسيير الحضري في الجزائر، التي تم اجرائها لم تحدث النقلة النوعية المتوقعة في الجانب الجمالي للوحدات السكنية وبالتالي الحد من التلوث البصري.
- العشوائية في تخصيص الاراضي الصالحة للبناء مما يضر بالجانب الجمالي وبالتالي حدوث التلوث البصري.
- انعدام الانسجام بين الهيئات في تسيير المجال الحضري.
- اهتمام الدولة بتوفير السكن دون الاهتمام بالجانب الجمالي له، الذي يؤدي بدوره للحفاظ على رونق المدينة.

ثانيا - المقترحات:

- للحد من التلوث البصري، يجب اعتماد نمط تسيير وتخطيط جديد في المجال العمراني.
- توسع نشاط الترقية العقارية ليتماشى مع التطور في جميع المجالات خاصة منها العمرانية، أي لابد من تنسيق اكثر مع كل المتدخلين في مجال النشاط العقاري للوصول للاهداف المرجوهُ الا وهي الحد من التلوث البصري وبالتالي تحقيق رونق المدينة.
- جعل الهدف الاساسي من التعمير هو المحافظة على البيئة من الناحية الجمالية أي الحد من التلوث البصري من خلال وضع مخطط عمراني مناسب لكل مدينة، ليتماشى مع مكوناتها التاريخية والاجتماعية، مثلما كان سابقا كل حضارهُ ولها طرازها المعماري الذي يجسد قيمة جمالية.

الهوامش:

- 1 - مروان يوسف صباغ، البيئة وحقوق الانسان، كومبيونشر، 1992، ص ص 27 - 28.
- 2 - علي حنوش، البيئة العراقية، المشكلات والافاقن وزارهُ البيئة، بغداد، ماي 2004.
- 3 - راتب السعود، الانسان والبيئة "دراسة في التربية البيئية"، دار حامد، عمان، 2004، ص 3.
- 4 - زين الدين عبد المقصود، الانسان والبيئة، علاقات ومشكلات، منشأُ المعارف، الاسكندرية، 1981، ص 99.
- 5 - رشوان حسن عبد الحميد احمد، مشكلات ألدنية المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع، الاسكندرية، 1997، ص 77.
- 6 - ناجي ابراهيم، الدراسات التربوية، دار المعرفة الاسكندرية، 1997، ص 03.
- 7 - صفاء عبد الفتاح حفاوي، تأثير الانشطة الملوثة على المناطق التاريخية، حالة مصر، اطروحة ماجستير، عين شمس، 2001، ص 18.
- 8 - قاسم محمد علي عيسى، التلوث البصري ومردوده السلبي على جماليات البيئة المصرية، الفن والبيئة، المحور الأول، كلية الفن، جامعة عين شمس، 1994، ص 20.
- 9 - بغياتي العيد وبلقاسم الديب، اثر المكون العمراني على الانسان، مجلة العمران والبيئة، جامعة المسيلة، 2010، ص ص 10-11.
- 10 - هاني خليل، الخصائص والعناصر البصرية الجمالية في المدينة، دراسة تحليلية لمدينة نابلس، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، 2003، ص 33.
- 11 - بن الشيخ الحسين، المساحات الخضراء والتلوث البصري في مدينة بجاية، الملتقى الوطني الاول حول العمران، بجاية، الجزائر، 1999، ص 18.
- 12 - محمد مهدي شريان، العمارة والبيئة تخطيط المدن والعمارة البيئية، دار الكتاب الحديث، 1999، ص 25.
- 13 - ادلبي يامن، التلوث البصري في مدينة دمشق مندى بيلدكس، دمشق، ايار 2008.
- 14 - أنظر الفقرة الأولى من المادة 03 من القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 13، بتاريخ 09 مارس 1994.
- 15 - أنظر الفقرة الثانية من المادة 03 من القانون رقم 04-11.
- 16 - أنظر الفقرة السادسة من المادة 03 من القانون رقم 04-11.

- 17 - أنظر الفقرة السابعة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.
- 18 - أنظر الفقرة الرابعة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.
- 19 - أنظر الفقرة الثامنة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.
- 20 - أنظر المادتان 556، 563 من القانون المدني.
- 21 - الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994. وقد تم إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي المشار إليه أعلاه، بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.
- 22 - لقد تم تعريف الهندسة المعمارية في نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنها: " الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها. وتعد نوعية البناء وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة".
- 23 - أنظر المادتان 01 و02 من القرار المؤرخ في 05 ماي 1992 المتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، الجريدة الرسمية رقم 59 بتاريخ 02 أوت 1992.
- 24 - عيسى زرقاط، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 08، العدد 15، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، جوان 2016، ص 91.
- 25 - *Brahim Youcef, la responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat d'entreprise, la garantie décennale selon l'article 554 du code civil, R.A.S.J.E.P, xxxix, n°2, 2000, p 03.*
- 26 - مهدي شعور، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 16.
- 27 - حنان مازة، التعاقد من الباطن في عقد مقاومة البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران 02، السنة الجامعية 2015-2016، ص 21.
- 28 - الجريدة الرسمية رقم 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.
- 29 - الجريدة الرسمية رقم 04، بتاريخ 14 جانفي 1972.
- 30 - الجريدة الرسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.
- 31 - الجريدة الرسمية رقم 13، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.
- 32 - عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص 92.
- 33 - الجريدة الرسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.
- 34 - بوزيان عليان، النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية رقم 11-04، مداخلة ألقبت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 01.
- 35 - أحمد النوعي، المرجع السابق، ص 246.
- 36 - الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- 37 - باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 01.

- 38 - محمد بريكي، قواعد النظام العام العمراني في مجال حماية البيئي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثاني، العدد الأول، جامعة الجلفة، أفريل 2017، ص 176.
- 39 - أنظر المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 40 - أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 41 - سناء بولقواس، إستراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية، دراسة تحليلية في أحكام القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الجلفة، سبتمبر 2018، ص 81.
- 42 - مؤمن محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، *SEM institute for climate change publishing*، غزوة، 2013، ص 13.
- 43 - مريم عثمانية، الرنوق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 06، جامعة أم البواقي، ديسمبر 2016، ص 34.
- 44 - الجريدة الرسمية رقم 44، الصادره بتاريخ 03 أوت 2008.
- 45 - عبد القادر يزيد، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 15، جامعة تيارت، مارس 2018، ص 74.
- 46 - لقد تم تعريف المدينة في نص المادة 03 من القانون رقم 06-06، على أنها: " كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية".
- 47 - حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص، جامعة بجاية، 2017، ص 347.
- 48 - عبد القادر يزيد، المرجع السابق، ص 69.
- 49 - الجريدة الرسمية رقم 84، الصادره بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
- 50 - كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرو ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 06-07.
- 51 - خالد بوصفصاف، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وتسيير الكوارث في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سطيف 02، السنة الجامعية 2018-2019، ص 151.
- 52 - باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 34.
- 53 - حسين حساني، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، واقع وآفاق، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعة الشلف، جانفي 2004، ص 39.