ضـوابط البنـاء في ولايـات الجنـوب طبقـا للمـرسـوم 27/14

أ/ راضية بن زكري
كلية الحقوق – جامعة أم البواقي
www.imane1977@gmail.com

ملـخص:

كـرّس المشرع الجزائري قواعد خاصة للتهيئة العمرانية بولايات الجنوب، وظيفتها تنظيم وتكوين حركة البناء في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين الوظائف السكنية، الفلاحية والصناعية، ووقاية المحيط الطبيعي والتراث الثقافي والتاريخي عن طريق مجموعة ضوابط عمرانية، معمارية وتقنية مطبقة على البنايات بهذه المناطق، بهدف إيجاد تفاعل وتناسق بين الأبعاد البيئية، الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والايكولوجية وكيفية إدراجها ضمن عملية التخطيط والتصميم وفقا لمتطلبات البيئة الصحراوية ومتغيراتها المناخية، كل هذا ترتب عنه عدم تحديد طبيعة هذه الضوابط وأثرها على البناء.

الكلمات المفتاحية: ضوابط، بناء، توجيه، تنظيم، ترتيب.

Abstract:

The Algerian legislator has devoted special rules to the urban development of the southern states , its function is to organize and form the construction movement within the framework of the economic management of the lands, and the balance between the residential, agricultural and industrial functions, and the protection of the natural environment and the cultural and historical heritage through a set of urban, architectural and technical restrictions applied to the building in these areas, interaction and consistency between environmental, economic, social, cultural, and ecological dimensions and how to include them in the process of planning and design process according to the requirements of the desert environment and its limate variables, all this has resulte to a lack of determination of the nature of these restrictions and their impact on the freedom of construction.

ISSN. 2352-975X

Key words: restrictions; building; routing; organization; arrangement.

مقـدمـة:

كان النمط العمراني التقليدي بجنوب الجزائر انعكاسا فعالا للبيئة الصحراوية القديمة بظروفها الطبيعية والاجتماعية، حيث تجسدت عملية البناء بصفة عشوائية وتلقائية، عن طريق خلق حلول هندسية وتقنية في تصميم البناء وتوجيهه داخليا وخارجيا واستخدام المواد المحلية والألوان الطبيعية دون مخططات قانونية باعتبارات تشكيلية أو معمارية محددة، لكن بإقحام عناصر البناء الحديث، ترتب عنها آثار سلبية؛ فوضى عمرانية وفقدان الهوية الحضارية، وكذا نزوح الأفراد إلى المدن الكبرى والعزوف عن التعمير بهذه المناطق التي تعتبر رافدا للاستثمار السياحي، لما تتوفر عليه من خصائص مرفولوجية، طبيعية، ومعالم سياحية، جعلت الدولة تتدخل لتنظيم سياسة العمران في الأقاليم الخاصة ذات المناخ الخاص والإرث الحضاري والتاريخي المميز من خلال المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في2014/02/01 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، والذي جاء تنفيذا لأحكام المادتين (46 و47) من قانون التهيئة والتعمير، الذي يهدف لإحداث تحول كيفي وكمي في عملية البناء، ووضع ضوابط قانونية جديدة تحكمها وفقا للمقتضيات البيئية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمع الصحراوي، لكن بالموازاة قام بالحد من حرية البناء كحق متجزئ من الملكية العقارية.

لذلك، فما مضمون وطبيعة ضوابط عملية البناء وفقا لأحكام المرسوم 27/14؟

المطلب الأول: الضوابط العمرانية التوجيهية

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1] أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، تحدد بموجبه التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية وتضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، لكنه بمفهومه الحديث في هذا المرسوم أصبح عملية مركبة ذات متغيرات متعددة، خلقت جملة تصورات جديدة تجسد حدا لحق في البناء،

ISSN. 2352-975X

ليطرح السؤال: هل الضوابط العمرانية توجيه أو تقييد للحرية في استعمال العقار والتصرف فيه ؟

الفرع الأول: كيفية استعمال الأراضي

يتميز قانون البناء بتبعيته لقانون العمران، ومتضمن داخل أحكامه، يستمد مبادئه من القانون الإداري والمدني، ويشاركه المصدر والمصير، لتكونهما من جملة قواعد وأنظمة قانونية معدة لمراقبة كيفية استغلال الأراضي والبنايات.(2)

تغطى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته(3)، لكن أستحدث هذا المرسوم قواعد خاصة تضبط حدود استعمال الأرض المخصصة للبناء بأن لا تقل مساحتها الدنيا عن (250) مترا مربعا، غير أنه في حالة صغر المساحة، فلا يمكن تقليصها إلا بصفة استثنائية وبموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران، ويعتبر ذلك قيدا تنظيميا على المالك، بحيث لا يمكنه استعمال ملكيته والتصرف فيها ماديا، ويحد من سلطاته الجوهرية، على أساس أن حق الملكية العقارية هو امتداد لشخصية الإنسان وضمان لحريته ومكفول بنص الدستور(4)، كما يقع على عاتق الإدارة مراقبة انجاز الهياكل القاعدية الخاصة بشبكة التهيئة الثالثة، على أن يكون موقع المنطقة المخصصة للتهيئة أو لإنشاء تجزئات جديدة بنفس مكان تواجد شبكات التهيئة الموجودة(5).

يتوجب اعتماد المواصفات العمرانية المحددة للمواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني وإدماج التنظيم الفضائي الجديد فيه، وإدراج شبكات التهيئة الثالثة(6) في الشبكات الموجودة بالموقع، والأشكال العمرانية المبرمج إنجازها، مع مراعاة البعد المحيطي وتغييراته وفقا للتغيرات الجغرافية لكل منطقة، التغيرات المتعلقة بالنمط المغلق ونصف مفتوح في البناء، تغيرات توجيهات الطاقة الشمسية الحرارية، تغيرات الموقع نسبة تساقط الأمطار ووفرة المياه، التضاريس، الغطاء النباتي المحلي، ومختلف العوامل الطبيعية القاسية، كمخاطر صعود المياه الجوفية والأتربة العدوانية والطين المنتفخ، ورياح السيروكو الناشئة من وجود كتلة هوائية مدارية مستقرة فوق الصحراء

ISSN. 2352-975X

بين منطقة ذات ضغط مرتفع ومنطقة ضغط منخفض طارئة على مستوى البحر الأبيض المتوسط، وتكثر في مناطق الكثبان الرملية، تتميز بحرارتها وجفافها.

يتضمن مخطط التهيئة الموجود مناطق و/ أو تجزئات سكنية جديدة، تتمثل في برمجة أراضي قابلة للتعمير وإدماج الفضاءات المعمرة وتوزيع سكنات وتجهيزات مرافقة لها.

أما بالنسبة للأشكال العمرانية، فقد تم وضع شروطا مركبة لها، تجمع بين جمالية الأشكال التقليدية ومتطلبات الهندسة والعمارة الحضارية، حتى تعطي شعورا بالرفاهية للمستعملين[7].

الفرع الثاني: تنظيم الإطار المبني

الإسكان ليس منح وعاء للعيش فقط، وإنما هو إنتاج إطار ملائم للحياة من خدمات وتجهيزات عمومية وفضاءات، كما أنه وسيلة للإدماج والاستقرار المادي والاقتصادي والتعايش الاجتماعي[8] لولايات الجنوب، باعتبارها مناطق ذات مناخ طبيعي مميز بتراثه الحضاري والعمراني، لذلك عند إعداد ومراجعة أدوات التعمير في هذه المناطق، يتوجب على الجماعات المحلية فرض مواصفات عمرانية خاصة، تشمل إنجاز كل أنواع البنايات وكل ما يطرأ عليها من تغيير وترميم وتوسيع، أو عند تهيئة الفضاء العمومي[9]، ويتم معه إعداد دفتر يجمع المواصفات الخاصة العمرانية والمعمارية والتقنية واعتماده على هذه البنايات.

أهم ما يميز مخطط التهيئة بالجنوب هو إحداثه لمناطق جديدة مهيأة بفضاءات عمومية وجماعية ذات مقاسات تتلاءم والطابع الاجتماعي والطبيعي المناسب للمناخ الصحراوي بشكل يقلص من تأثير الرياح وأشعة الشمس.

أولا: أنواع المباني في الجنوب

المجتمع هو مجموعة بشرية تدخل ضمن الفضاء العمراني، والذي يبحث عن التلاؤم والبنية التحتية، وكل الفضاءات العامة والخاصة والأنشطة المحيطة بها، بحيث يساهم العمران في دعم السير الجاد للمجتمع الحضري[10]، ويوفر له مختلف المواد والطاقة والمعلومات والإمكانات المادية اللازمة للتطور المعيشي.

ISSN. 2352-975X

1- الفضاءات العمومية: مجموعة ساحات كبيرة وصغيرة وطرق، تمكن من مرور المركبات المخصصة لتوزيع التجهيزات العمومية، وكل أنواع الخدمات والنشاطات الحرفية والتجارة المختصة.

2- الفضاءات الجماعية الانتقالية: تتكون من ساحات صغيرة لا تسمح بمرور المركبات إلا في الحالات الاستثنائية والطارئة، والطرق التي تؤدي للتجمعات السكنية والفضاءات الاجتماعية التي تتشكل بواسطة ترتيب المجموعات، أو الوحدات أو التجمعات السكنية المحتوية على محلات تجارية وخدمات جوارية مدمجة.

ثانيا: شروط تنظيم البناء

هناك عدة شروط متعلقة بتنظيم الطرق وبالتهيئة وبالشكل الهندسي للبناية تتمثل في ما يلي:

1- الصفة العقلانية هي المنتهجة في حساب أبعاد الطرق والممرات الضيقة، بحيث تضفي ظلالا وتعطي أولوية للراجلين وتسهل بالدخول للسكنات، وتكون معالجة الأرضية منجزة بواسطة الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تبليط محلي آخر.

2- احترام الأولوية أثناء عملية تصميم شبكات الطرق، ما تعلق بمحاورها الرئيسية، الممرات الضيقة، والطرقات المسدودة، مع مراعاة التنظيمات المعمارية والتقنية المحلية لكل منطقة بالنسبة للفضاءات المغطاة للراجلين، إذ توفر لهم مجالا مظللا وحاجزا للرياح.

3- طبيعة المناخ الحار والجاف طيلة السنة، تؤدي إلى ضرورة استعمال المكيفات الهوائية بشكل دائم، مما ينتج عنه استهلاك ضخم للطاقة الكهربائية، وبغية الإنقاص من احتياجاتها، لابد من تفعيل مبدأ التنظيم الفضائي المغلق على كل المناطق محل تهيئة بغض النظر عن مجال استعمالها للسكن أو للتجهيزات العمومية، وهو نمط البناء الأفقي الموجه على الداخل.

4- تحدد أحجام القطع الأرضية وفقا للمجال الجغرافي للمناطق والمواصفات الخاصة بكل منها أو للنشاط المخصص لها، أو لنمط السكن المبرمج[11].

ISSN. 2352-975X

5- اعتماد مبدأ الجوار بجعل البنايات متلاصقة فيما بينها بقدر كبير خاصة في الأجزاء المركزية، لتقليص الفراغات من المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

6- تحتاج الأرضيات أشكال هندسية ملائمة لها، مما تتم المفاضلة بين مساحات التجمع السكاني على فضاءات المرور، مع خلق معابر مخصصة للأشخاص ذوي الحركة المحدودة، مساحات للعب والترفيه، مساحات لتوقف السيارات[12].

ثالثا: معالجة التهيئة الخارجية

تدخل التهيئات الخارجية ضمن تنظيم الإطار المبني، وتتمثل أهميتها في تأثيرها البيئي بتوفير الظل والتحكم في درجات الحرارة وحركة الرياح وتأثيرها الوظيفي بتقليص الضوضاء والموجات الصوتية والتحكم البصري باستغلالها في تحديد المسارات وتحقيق الخصوصية، وتأثيرها النفسي بما تضفيه النباتات الطبيعية[13] من رونق جمالي للرمال، فتحدث تناسق بين المناخ القاسي والمساحات الخضراء، فيقع على عاتق صاحب البناية من جهة، غرس أنواع نباتية محلية خاصة بمنطقته، تتناسب مع العوامل المناخية الصحراوية القاسية، بحيث يزيد من نسبة استعمال السكان لهذه الفضاءات العمومية، ومن جهة أخرى غرس الأشجار التقليدية المتعلقة بالمنظر أو بالحماية أو الأشجار النفعية مع احترام مسافة دنيا بين الأشجار المغروسة والجدار الخارجي للبناية[14]، رغم أن الغطاء النباتي يعاني من الجفاف والحرارة المرتفعة.

وعليه تعتد هذه الضوابط العمرانية قيود ما قبل مرحلة البناء، لها طابع توجيهي، لكنها لا تكتسب قوة القانون، رغم أن المصادقة على المخطط وإعداد دفتر مواصفات يصبح بمثابة قرار إداري، ويمكن للأفراد عدم الالتزام بها في بناءه، خاصة أن المرسوم 27/14 شابه القصور في المادة السادسة منه، التي لم تفرض قاعدة آمرة بعدم تسليم رخصة البناء في حالة عدم تطابق وجهة البنايات وبنيتها وأبعادها مع هذه الضوابط، وكذلك عدم إدراج نص يعاقب مخالفي أحكامها العامة والخاصة، على عكس القاعدة العامة في قانون 29/90 التي لا تجيز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون، لكن الواقع العملي يظهر أن المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي له فعالية

ISSN. 2352-975X

التدابير التوجيهية التي تفتقد الصيغة الآمرة، وتتبعه أحكام المرسوم 27/14، وهذا ناتج لغياب رقابة الجماعات المحلية في فرض هذه الضوابط التوجيهية، نظرا لأهميتها ودورها الفعال في تحقيق التطور العمراني.

المطلب الثاني: الضوابط المعمارية التنظيمية

تشمل التهيئة العمرانية عدة أبعاد: اقتصادية ومالية(الأعمال، الميزانية المالية)، قانونية(تنظيمات موضوعية وإجرائية)، طبيعية لتعلقها على مشتملات النظام البيئي، وهندسية[15] متعلقة بكيفية تصميم البناء وطريقة توجيهه، لكن هذه التهيئة العمرانية تختلف وفقا لمقتضيات المعالجات المعمارية لكل منطقة.

الفرع الأول: تصميم البنايات وتوجيهها

يشكل الطابع العمراني في الجنوب جملة مواصفات أشكال مميزة لمجموع البنايات والمحيط الطبيعي والإرث الحضاري المكون لبنيتها الهندسية، والتي ليست تصميما لشكل البناية وتقسيماته الداخلية فقط، إنما هي تصميم يتناسب مع وظيفة البناء والبيئة المنشأ فيها بكل تضاريسها القاسية ومناخها الحار والجاف.

أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى لتصميم البنايات وتوجيهها بالجنوب وأفرد لها قواعد آمرة، يلتزم بها المالك في تصميم بنايته وقواعد ناهية تمنعه من القيام بعدة أعمال فيها، تتمثل فيما يلي:

أولا: توجيه البناية طبقا للتوجيه شمال/جنوب، حتى تتوافق مع تكون الواجهة الشرقية والغربية لها من جدران مشتركة، ويتوجب عليه تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا[16]، بمعنى توجيه المحور الطولي للبناية في تجاه شرق غرب وتوجيه النوافذ شمال جنوب[17]، والهدف من ذلك التقليل من تعرضها لأشعة الشمس والحد من التسرب الحراري إليها، وتحقيق بعدا اقتصاديا للمالكين، بإنقاص استهلاكهم للكهرباء واستغلال الإضاءة الطبيعية بتوافر عناصر الرفاهية الصوتية والتهوية المناسبة، كما ينبغي تقليص أبعاد النافذة وشكلها إلى أقصى حد على مستوى الواجهات الغربية والشرقية وتزويدها بواقيات أفقية وعمودية أو اعتماد أسقف فائضة أو المصارع من النوع القابل لتعديل الستائر الثابتة أو الحاجب.[18]

ISSN. 2352-975X

هذه القواعد الآمرة لا تجد لها أثر بالنسبة لنوافذ التجهيزات العمومية، إذ وردت المادة (24) من ملحق المرسوم السالف الذكر بعبارة (يتم تحديد) وهي لا تفيد الإلزام والوجوب، على أن المساحة الدنيا للنوافذ بالنسبة لهذه التجهيزات تحدد على أساس حسابات خاصة وقائية من الأشعة الشمسية، تسمح بالحصول على المستوى المطلوب من الضوء وانتقال الهواء الكافي بهدف ضمان حسن استعمال الفضاء[19].

كما يفرض تجهيز ملائم للسطح الذي تعتبر مركز مهم لاستقبال أشعة [20]، وهنا لم يحدد نوع هذا التجهيز، مما يجعل هذا المرسوم يفتقد للدقة في تحديد المفاهيم المعمارية بصيغة قانونية، فيترك المجال للتفسير والتأويل.

تتحقق حماية الواجهات بواجهات السكنات المجاورة أو بأجهزة واقية، ويمنع المالك من استخدام نظام الستار الزجاجي عليها في المناطق الصحراوية، ويتم ضبط حد أدنى لمساحة النوافذ وفق فحوص تنظيمية متعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في فصل الشتاء والقيم القصوى لنسب أشعة الشمس صيفا[21].

لذلك فالنوافذ الزجاجية المزدوجة هي الأصلح لتعلقها بمعامل الانتقال الحراري وعامل الشمس وانعكاسات الضوء وتنقله[22].

أما بالنسبة للإضاءة فهي أداة تصميم تتحكم في كثير من صفات الفراغ المراد إضاءته وعامل حاسم في العمارة الصحراوية التي تعتمد طرق ووسائل لتوفير الضوء الطبيعي إلى داخل البناية، خاصة للغرف الرئيسية التي تتجسد في نوافذ مطلة على فناء أو فناء مركزي أو فضاء متعدد الخدمات، أما الفتحات فتزود بجهاز يضمن حماية ناجعة لأشعة الشمس.[23]

ثانيا: للبعد الجمالي مركز بتصميم البناية، فيستحسن استعمال اللون المتماشي مع الطبيعة الرملية، اللون الفاتح أو لون الطين الأحمر بمختلف أنواعه، وكل ما هو منسوب للمواد التقليدية المحلية تصلح كطلاء خارجي [24]، أما بالنسبة للون الواجهات فإن المالك مجبر على استنباط العناصر الهيكلية لها من مرجعيته المحلية لولايات الجنوب، فتستعمل الزخرفة التقليدية في التصميم، مثل المظلات الموجودة فوق أبواب

ISSN. 2352-975X

الدخول والحواجب المخرمة وواقيات شمسية، زخرفة الأبواب بعناصر النجارة المحلية، الأقواس[25] والأقبية.

ثالثا: بالنسبة للغلاف الخارجي للبناية فلابد أن يتلاءم مع سياسة تقليص من احتياجات الطاقة للتسخين والتبريد، والحد من التسرب الحراري، ولذلك يتم تعزيز هذا الغلاف عن طريق تحسين مكونات الجدران ورفع المقاومة الحرارية لها عن طريق وضع عازل في الخارج لإزالة التسرب الخطي ومنع الصدمات الحرارية، ولضمان هذه الحماية، يجب دمج العناصر المعمارية المتعلقة بالمقدمات الأفقية والعمودية لإخفاء أشعة الشمس، وكذا تحديد أبعاد الحجب المرتقبة وساعات التعرض للشمس بواسطة مخطط الخرائط الشمسية[26].

رابعا: ينقسم العقار في هذا المرسوم إلى سكنات وتجهيزات عمومية، وتتطلب الأولى منظرا بمقاس معماري لا يتجاوز تسع أمتار، والثانية بارتفاع اثني عشر متر[27].

الفرع الثاني: نمط البنايات

القاعدة العامة لكثافة البناء المسموح به في السكن الفردي هو ضرورة التقيد بعدد معين من الطوابق يتمثل في طابق أرضي وآخرين علويين على الأكثر، طبقا لقاعدة (2^{R+})، يعلوه سطح المنفذ بجدار على الحافة لا يتجاوز ارتفاعه مترين[28]، يتكون من عناصر محددة على سبيل الحصر: قاعة جلوس، غرفتين إلى ثلاث غرف، مطبخ لإعداد الوجبات وتقديمها، حمام ومرحاض سهل المنفذ من الفناء، إذا كان ذلك ممكنا، ممر، وحدات التخزين، قبو عند الاقتضاء، فناء مركزي أو جانبي، سطح سهل المنفذ يبنى وجوبا.

لكن السؤال المطروح: ما مدى فعالية تطبيق هذه القاعدة من قبل المالكين الخواص، والمرقيين العقاريين ؟

الطبيعة الاجتماعية للمواطن الصحراوي وولعه بالمساحات الواسعة في تشكيل سكناه، خاصة إذا كانت لديه أسرة كبيرة تحتاج لعدد معتبر من الغرف، فإنه من الصعب تطبيق أحكام هذه القاعدة التي تضييق من مجاله الفضائي، خاصة أن المرسوم 27/14 لا يسمح بتوسيع السكن إلا ضمن حدود مساحة قطعة الأرض طبقا

ISSN. 2352-975X

للقواعد العمرانية، وكذا شروط دفتر المواصفات الخاصة المتعلقة بالبيئة المحلية الصحراوية وضمن الانسجام مع حدود الإطار العام المبني، أما بالنسبة للسكنات الترقوية، فالواقع يشهد إقامة عمارات سكنية ذات ثلاث طوابق، مما يثبت عدم التزام المرقيين العقاريين بنمط المواصفات المعمارية لولايات الجنوب، لأن البناء العمودي يحقق لهم مداخيل مالية أكثر، مما جعل مقتني هذه السكنات يطالبون بتطبيق هذه المواصفات[29] التي جاء بها المرسوم.

هناك استثناء وارد على هذه القاعدة العامة، جاءت به 10/2 من هذا المرسوم كما يلي:

"يمكن أن تتكون المباني المخصصة للاستعمال المهني والإداري والمباني المخصصة لوظيفة رئيسية غير السكن وبصفة استثنائية من ثلاثة(3) طوابق مبينة على الأكثر" .

وفي المقابل نصت 32/2 من ملحق المرسوم على السماح ببناء مبان من عدة طوابق بصفة استثنائية للتجهيزات العمومية أو البنايات ذات الاستعمال المهني.

من خلال استقراء هاتين المادتين، نلاحظ أن وظيفة المبنى هي التي تحكم كثافة البناء لتخرج عن قاعدتها العامة، فمتى كان مخصصا للسكن قلت الكثافة لطابقين فقط، في حين الوظيفة المهنية والإدارية تزيد من الحد الأقصى طبقا لقاعدة (R+3)، فيكون الطابق الثالث عامل متغير، أما التجهيزات العمومية فباعتبارها مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدمات للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة، فإنها تدخل ضمن مقتضيات المصلحة العامة، فترك لها المجال مفتوحا دون قيد أو شرط بالنسبة لعدد الطوابق المبنية أو ذات الاستعمال المهني، نظرا لاحتياجاتها المتعددة في البناء العمودي لمرافقها العامة.

لنمط البنايات بالجنوب مواصفات معمارية خاصة تتعلق بداخل وخارج المبنى.

أولا: المواصفات النمطية الخارجية للبناية

عدد المرسوم مجموعة من التدابير النمطية المتعلقة بالمواصفات الخارجية المعمارية للبناية، منها ما يلي:

ISSN. 2352-975X

1- يستوجب ضمان تصفيف ملائم على مستوى طول الطرقات والممرات الضيقة بواسطة هيكل البناية أو سياجها، توسيع السكنات من الجهة الخلفية للقطعة.

2- يتطلب إعداد التنظيم الفضائي للسكن تناسبه والنمط المعيشي المحلي للمنطقة التي يقع فيها.

3- العمارة هي نتاج لعملية تفاعل بين المتغيرات البيئية والإنسان، وتمثل ترجمة للعلاقة المتبادلة بين هذين الجانبين، فيكتسب السكن صفته المغلقة من البعد البيئي الذي أصبح قيدا على حرية البناء، لكنه وجد مبرراته في تقرير المصلحة العامة والصحة العامة للأفراد وتجنيبهم مخاطر كل العوامل الطبيعية من شمس ورياح رملية[30].

4- في حالة وجود بنايات معزولة لا تربطها أي سكنات مجاورة، فيلزم على المالك رفع النسبة بين الحجم المبني ومساحة الغلاف الخارجي بهدف التقليل من المساحات التي ستتعرض لأشعة الشمس [31].

ثانيا: المواصفات النمطية الداخلية للبناية

فرض البعد الاجتماعي والايكولوجي لطبيعة المجتمع الصحراوي ضابطا أساسيا للنمط الداخلي للبناء المغلق المعبر عن البيئة المحافظة لحرمة المسكن الذي لا يتلاءم مع البيوت الحديثة المفتوحة، لذلك جاء ملحق المرسوم ليعزز الطموح في حياة أكثر رفاهية، لكن بالوقت نفسه قرر عدة قيود تتعلق بتوظيف مساحته وكيفية تصميمها كما يلي:

1- تنظيم المساحات الداخلية للسكن بتخصيص جزء مجهز وملائم لاستقبال للزوار منفصل عن الجزء المخصص للحياة الخاصة للعائلة، وهذا يعطي بعدا إنسانيا لطباع أهل الجنوب، الذين يتميزون بكرم الضيافة وحسن الأخلاق، وحتى بعدا سياحيا لكل الأجانب الذين تكون وجهتهم نحو المناطق الأثرية والقديمة الصحراوية.

2- توظيف مساحة معتبرة للفناء الداخلي والمركزي كمصدر للتهوية الطبيعية، بحيث يكون متصلا بمدخل المطبخ ويسهل الدخول إليه مباشرة، مما يسمح بهبوط الهواء البارد إليه، كما يستحسن تخصيص حديقة تحتوي الأشجار المثمرة ونباتات

ISSN. 2352-975X

للتزيين من المناخ المحلي بغية زيادة رطوبة الهواء وسحبه إلى كافة الغرف، وتحسين المنظر العام للسكن[32]، وتخصيص فضاءات ثقافية واجتماعية متنوعة، أو حظائر ترفيهية متعلقة بتربية الحيوانات الأليفة على كل المناطق الفلاحية المحضة.

3- يتم الدخول للسكنات البعيدة عن الرصيف عن طريق فناء وسيط متصل بالفناء المركزي بممر مغطى، وتتم حماية هذا الجزء الوسيط بسياج بفتحات، ولا يتعدى ارتفاع جزئه الصلب مترين[33].

تعتبر المواصفات المعمارية أكثر الضوابط إلزاما لمالك العقار، فهي قيود تنظيمية تتحكم في جميع مراحل تصميم وتوجيه بنايته وبنائها الداخلي وشكلها الخارجي وطبيعة التهيئة فيها، وتتداخل معها قيود بيئية واجتماعية تؤثر في عملية البناء.

المطلب الثالث: الضوابط التقنية الترتيبية

المواصفات التقنية إجراءات ترتيبية ذات طابع مادي، مكملة للعمليات الهندسية، مناطها تنفيذ وانجاز البناء بعد مرحلة التخطيط والتصميم، جاءت في أحكام هذا المرسوم في شكل توصيات، هدفها تحوير البيئة الحضرية الصحراوية وتنسيق نسيجها العمراني عن طريق نظام بناء مميز بمواد خاصة، وشكل المواصفات الخارجية والداخلية له.

الفرع الأول: طبيعة نظام البناء والمواد المستعملة

إن أهمية الحفاظ على التراث المعماري المتمثل في المباني التقليدية التي تحمل في طريقة بنائها الهوية الخاصة بسكان الجنوب الجزائري، ولتأكيد التواصل بين الماضي والحاضر.

أولا: طبيعة نظام البناء

تم وضع نظام البناء المحمول والمتصل الذي يعتمد استعمال مواد البناء المصنعة من خامات محلية وطرز هندسية متطورة تجمع بين الأصالة والعصرنة، مع استخدام نظام الهياكل المدعمة المشكلة من الآجر والحجارة الطبيعية أو المستخرجة والمتسلسلة بطريقة أفقية وعمودية، ويكون ذلك عن طريق الطابوك[34] الحامل والمدعم الذي يضمن حماية ضد العوامل المناخية القاسية والمخاطر الزلزالية المميزة لولايات الجنوب،

ISSN. 2352-975X

ويوفر الطابوق جمودا كبيرا يدعم الفعالية الطاقوية للغلاف، وحاول المرسوم إيجاد خليط محلي يراعي العوارض الطبيعية ويكون قادر على تحمل تضاريس المناطق الصحراوية بتشجيع استعمال الطين والآجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران المدعمة مما يضمن استقرار البناء وقصورا ذاتيا حراريا كبيرا يسمح بتخزين السعرات الحرارية في الشتاء وحفظ البرودة المخزونة عن طريق التهوية الليلية صيفا[35]، وهذا يساعد على العودة لمواد البناء القديمة التي تخلى عنها سكان الجنوب بمدينة الوادي بعد الأمطار الطوفانية التي جرتها معها المئات من المساكن سنة 1987، إذ أصبحت المواد المحلية غير قادرة على تحمل العوامل المتغيرة والمتجددة داخل البيئة الصحراوية، بعدما كان يستعمل الجبس المحلي في الوادي وغرداية، الطوب في أدرار وبشار، الحجر في تمنراست وايليزي، حيث أصبح البناء المسلح الطابع المميز في جميع أشكال البنايات، مما خلف عدم وجود طريقة موحدة في البناء الصحراوي.

ثانيا: المواد المستعملة في البناء

تنقسم عملية تصميم الفضاء العمراني إلى فكرة التصميم ومحدداتها التي تمثل القيم التشكيلية من خلالها يظهر التكوين والكتل، الفراغ، الخطوط، النسبية والتناسب، وتقنية الألوان[36]التي تضفي جمالية فنية، فاستخدام تأثير الخداع البصري من خلال تلوين مساحة باللون الأبيض توحي بالاتساع وبلون قاتم بالضيق، وتم اعتماد هذه الطريقة منذ القدم في مظاهر السكن عند المجتمع الصحراوي، فهي دلالات اجتماعية لهوية ثقافية راسخة،

وعليه حاول المشرع عصرنة هذا التناسق، بجعل مواد البناء الركيزة الأساسية في الانجاز التقني للبنايات، ووضع أحكام خاصة تتعلق بعزلها مهما تكون طبيعة الهيكل المدعم المعتمد[37].

يجب تنفيذ الطلاء في ظروف مناخية قصوى، إما في حرارة مرتفعة وبوجود رياح قوية، ولابد أن يحرس المالك على مدى تلاءم الطلاء مع المادة التي يبنى بها الحائط فيكون: الطين المثبت للجدار الطيني، خليط الإسمنت اللين للحائط المنجز بالحجارة، خليط الجبس، للحائط المتعلق بالجبس[38].

ISSN. 2352-975X

يخضع النظام المعتمد للبناء والمواد المستعملة فيه لكل المعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها، مما يضمن شروط الأمن والاستقرار والمقاومة، الطابع الدائم، وتحقيق الرفاهية الحرارية والصوتية[39]، المساهمة في تقليل النفقات والأعباء المالية للمشاريع، بالإضافة إلى تكييفه مع الوسط البيئي المحلي.

الفرع الثاني: المواصفات الخارجية والداخلية للبناء

لا يكتمل نظام البناء إلا بتحديد مواصفاته الخارجية المتمثلة في شكل السطح ومواصفاته الداخلية.

أولا: شكل السطح

يخضع شكل السطوح بالمناطق الجنوبية للنظام المستوي أو الدائري بقباب[40]، وأفضل أسلوب للبناء السطح المقبب لوجود فتحات أسفله، حيث عند تعامد الشمس تعمل القبة على توفير الظلال، فيخرج من الفتحات الهواء الساخن ليحل مكانه الهواء البارد، لكن يزداد اكتساب هذا السطح للحرارة بصورة تدريجية مع ارتفاع الشمس، ليصل أعلى قيمة اكتساب عند الساعة منتصف النهار، ثم ينخفض بعد ذلك كلما انخفضت الشمس، لذلك فهناك تأثير للشكل الهندسي للسقف على مؤثرات كفاءة الأداء الحراري في المباني، وهذا التأثير يتباين بتغيير خصائص هذا الشكل، فهناك نقص في الطاقة المتنقلة للسطح المقبب مقارنة مع المستوي، غير أن المقبب يكون ايجابيا ضمن فصل الصيف وسلبيا في الشتاء، وحتى استخدام مواد بناء ذات كفاءة جيدة في العزل الحراري للسطح يفسح المجال للمصمم التحكم بتغيير شكل السطح وتوجيهه بما يحقق أكبر قدر من المتطلبات التصميمية لهذه المناطق الحارة الجافة[41].

ثانيا: نوعية التهوية

التهوية في المناطق الجنوبية طبيعية تتناسب ومتطلبات البعد الاقتصادي وترشيد النفقات العامة بتقليص استهلاك الطاقة الكهربائية بشكل يلاءم الظروف المناخية القاسية ودون الإضرار بالصحة العامة، وجعل الطاقة الشمسية بديلا لها، وهي ساخنة تمتد من (3000) ساعة إلى (3600) ساعة سنويا، وتعد الأولى عالميا في ذلك.

ISSN. 2352-975X

إن معرفة تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها هو الذي يضبط عملية تهوية ملائمة للبناية عن طريق التحكم في العناصر الآتية:

1- تحديد موقع وأبعادها الفتحات وفقا لاتجاه الرياح وسرعتها ووفقا لنسبة انتشار الهواء المنتقل.

2- تحسين التهوية بإدماج ملحقات النوافذ

3- استعمال الجو الرطب عن طريق المخططات المائية ونافورات الماء

ثالثا: معالجة الفتحات

تعتمد معالجة الفتحات للوقاية من الإشعاع الشمسي في المناطق الجنوبية الحارة الجافة بإدراج فتحات صغيرة ضد الرياح السائدة وفتحات كبيرة في الجهة المعاكسة، ومدخل للهواء يكون أصغر من مخرجه بغية انتشار واسع له، أما بالنسبة للجدران فتجعل فيها فتحات صغيرة في الجزء السفلي والعلوي للسماح بتسرب الهواء، مع تقدير ارتفاعها بشكل يمنع ظهور الجيوب الهوائية الساخنة بين أسكفة عتبة الباب وسقف السكن(42).

كل هذه التوصيات جاءت في شكل قواعد مكملة يجوز مخالفتها، لكن التهوية الداخلية للغرف الرئيسية المخصصة للطبخ والراحة أو للتهيئة يتطلب أن تكون نشيطة وفعالة لاصطحاب الهواء البارد.

بينما نجد المشرع المصري يتخذ في معالجة الفتحات بجعلها على اتجاه الواجهة موضع الفتحة، وفتح الغرف على الأفنية الداخلية للتقليل من ولوج الإشعاع الشمسي المباشر على الواجهات الخارجية التي تحتاج لوجود فتحات بمساحات صغيرة، فإذا اتسعت يفضل استخدام كاسرات الشمس الأفقية لفتحات الواجهات الجنوبية، ورأسية لفتحات الواجهات الشرقية والغربية، ومركبة لجميع الاتجاهات(43).

هذه الأحكام لا تنطبق على التهوية الطبيعية للمحلات ذات الطابع السكني فقط بل تلتزم بها منشآت التهوية المزمع انجازها في المشاريع السكنية أو المرافق العمومية(44).

ISSN. 2352-975X

خـاتمـة:

من خلال ما سبق، وبعد قراءة قانونية وتقنية لمضمون المرسوم 14/ 27 والملحق التابع له، تم التوصل للآتي:

-استحدث المشرع الجزائري المرسوم 27/14 كإطار قانوني ذو طابع متعدد، عمراني، معماري، تقني لعملية البناء بجميع مراحلها التخطيطية والتصميمية والتنفيذية.

-تعد ضوابط البناء في ولايات الجنوب تدابير توجيهية وتنظيمية، تقيد الحق في البناء بحرمان المالك من حريته في اختيار الشكل المناسب لعقاره أو التصرف المادي فيه، لكن من الناحية الواقعية لا تتضح معالم الصبغة الآمرة لقواعده رغم دورها الهام في السياسة العمرانية بولايات الجنوب، حيث يبقى المالك حرا في الاستجابة إلى هذه الضوابط من عدمها، مما يجعلها قيدا ذو طابع مزدوج، آمر على المنشآت المتعلقة بالدولة والتي يفرض عليها إتباع أحكام البناء، وكل مقتضياته وضوابطه في جميع مرافقها وفقا لهذا المرسوم، أما بالنسبة للأفراد فهو قيد نسبي على استعمال الملكية العقارية والتصرف فيها، خاصة أن عملية البناء المزود بعوازل حرارية ووقائية متطورة بتصميم وتنفيذ وانجاز يحتاج للمختصين من المهندسين المعماريين والمقاولين وتكلفة مادية كبيرة، ومظاهر الحياة البسيطة والدخل المحدود للفرد الصحراوي، جعلته يعزف عن البناء المنظم.

-التسليم بحق الأفراد في التصرف في ملكيتهم واستعمالها، يجعلهم يتعسفون في حرية البناء بهدف إشباع حاجياتهم السكنية على طريقتهم الخاصة، لذلك تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين المصلحة العامة العمرانية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية، وبين الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية التي فقدت سلطتها المطلقة، لتتقيد باحترام الضوابط والتنظيمات، رغم أن الواقع العملي يظهر التعدي على التوجهات التخطيطية بالجنوب، وإهمال في مجال التطبيق، مما يفقد أدوات التعمير الفعالية والمصداقية والدور الوظيفي الضروري للأداء العمراني

ISSN. 2352-975X

-أصبحت الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية قيودا مؤثرة على قواعد التخطيط والتصميم وتوجيه البنايات في ولايات الجنوب وإنجازها، فأصبح يتحكم في نمط البناء الحياة النباتية، الغبار، حركة الرياح الرملية، الإضاءة الطبيعية، والطابع الايكولوجي الاجتماعي يتدخل في نمط البناء وشكله، وترشيد استعمال الطاقة في فرض طرق حديثة مكلفة للعزل الحراري.

-إن أهمية ترقية الاستثمار في قطاع السياحة وترقيته في أطر تطوير العمران في الجنوب، يجعله يوفر بدائل اقتصادية وتنموية خارج قطاع المحروقات وترشيد النفقات العمومية.

الهوامش:

(1)- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقابله في التشريع المصري التصميم العمراني: مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها في المخطط التفصيلي، أنظر المادة 2 من القانون رقم 119، المتعلق بالبناء الموحد المصري، جريدة رسمية مصرية، العدد 19 مكرر(أ)، مؤرخة في 2008/5/11.

(2)- صافية إقلولي ولد رابح: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 37-38.

(3)-أنظر المادة 34 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 1990/12/01، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 1990/12/02، معدل ومتمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 2004/08/14، جريدة رسمية، عدد 51، صادر في 2004/08/15.

(4)- سميحة خوادجية: " قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، أفريل 2009، ص 232.

(5)- أنظر المادة 8- 9 من المرسوم رقم27/14، المؤرخ في 2014/02/01، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 2014/02/12، ص 4.

(6)- يقصد بالتهيئة الثالثة: شبكات منافع المدينة متعلقة بقنوات الصرف الصحي، شبكات الغاز والكهرباء، شبكات الطرقات، المياه..... الخ، وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري أخطأ في النص العربي للمادة الثانية من ملحق المرسوم، التي وردت بعبارة التهيئة الثالثة، بينما الأصح العبارة الواردة بالنص الفرنسي (viabilité tertiaires) يعني التهيئة الثلاثية ما تحت الأرض، وهي مرادف أضيق من كلمة تهيئة (L'aménagement) بمعناها الواسع.

ISSN. 2352-975X

(7)- أضاف المشرع الجزائري ملحقا للمرسوم 27/14، تضمن 42 مادة، والمتعلق بالمواصفات العامة المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، أنظر المادة 1-2-3-4 منه، ص 5.

(8)- عايدة مصطفاوي: " النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، جوان 2013، ص 16.

(9)- المادة 05 من المرسوم 27/14، ص 4.

(10)- Thierry vilmin: l'aménagement (acteurs et système), éditions parenthèse Paris, 2015, p 10

(11)- المواد 5- 6-7-8-9، ملحق المرسوم، ص 6.

(12)- المادة 10-11، المرجع نفسه، ص 6.

(13)- محمود أحمد عبد اللطيف، عنتر عبد العال أبو قرين وآخرون: " خصائص النسيج العمراني للتجمعات العمرانية بالصحاري المصرية"، المجلة العلمية لكلية الهندسة، جامعة المنيا، مصر، المجلد 24، العدد الأول، جويلية 2005، ص 314.

(14)- المادة 12، ملحق المرسوم، ج ر، المرجع السابق، ص 6.

(15)- Thierry vilmin ,op.cit, p 11.

(16)- المادة 12، المرسوم 27/14، ج ر، المرجع السابق، ص 5

(17)- المادة 16، ملحق المرسوم، ص 7.

(18)- المادة 21-22، ملحق المرسوم، ص 7.

(19)- المادة 24، ملحق المرسوم، ص 8

(20)- المادة 17- 18، المرسوم السابق، ص 7.

(21)- المادة 13-14، المرجع نفسه، ص 5.

(22)- المادة 25، ملحق المرسوم، ص 8.

(23)- المادة 20، المرجع نفسه، ص 7

(24)- المادة 15، المرسوم السابق، ص 5، والمادة 30، ملحق المرسوم، ص 8.

(25)- المادة 31، ملحق المرسوم، ص 8.

(26)- المادة 27-28، ملحق المرسوم، المرجع السابق، ص 8.

(27)- المادة 32، المرجع نفسه، ص 8.

(28)- المادة 16، المرسوم السابق، ص 5

(29)- طالب أزيد من 150 شخص من مكتتبي عدل في ورقلة وزارة السكن والعمران والمدينة بضرورة التدخل العاجل من أجل النظر في مشروع إنجاز سكناتهم التي لم تطابق طموحاتهم، إذ تم انجاز

ISSN. 2352-975X

عمارات بثلاث طوابق وهو لا يتماشى والمواصفات العمرانية والتقنية المطبقة بولايات الجنوب، أنظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، الجزائر، 2014.

(30)- المادة 13، ملحق المرسوم، ص 6- 7.

(31)- المادة 14، المرجع نفسه، ص 7.

(32)- المادة 13، المرجع نفسه، ص 6.

(33)- المادة 15، المرجع نفسه، ص7.

(34)- لا يوجد بالمصطلحات الهندسية كلمة طابوك، بل أخطأ المشرع الجزائري في الصياغة العربية لهذه المادة التقنية التي تعني الطابوق: وحدة بنائية ذات أبعد ثابتة تعمل بشكل منتظم ولديها ميزة سهولة نقلها واستعمالها في البناء، وهي مادة بناء مصنوعة من الطوب المحروق في أفران خاصة ثم يصف يدويا ويشد بالملاط، ويصنع تقليديا من الطين أو الصلصال، لكنه تطور ليصبح مصنوعا من الخرسانة.

(35)- المادة 33، ملحق المرسوم، ص 8-9.

(36)- هاني الفران: "محددات التصميم البصري للفضاءات العمرانية العامة في المدينة العربية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الثاني، 2010، ص 69- ص 73.

(37)- المادة 34-35، ملحق المرسوم، ص 9.

(38)- المادة 36، المرجع نفسه، ص 9.

(39)- المادة 37-38، المرجع نفسه، ص 9.

(40)- المادة 39، المرجع نفسه، ص 9.

(41)- السوداني جمال عبد الواحد، القباب وأثرها في البيئة الحرارية داخل الأبنية، مذكرة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، العراق، 2007، ص 79.

(42)- المادة 40-41، ملحق المرسوم، ص9.

(43)- محمود أحمد عبد اللطيف، عنتر عبد العال أبو قرين وآخرون، المرجع السابق، ص 309.

(44)- المادة 42، ملحق المرسوم، ص 9.

ISSN. 2352-975X