

المطلب الأول: القواعد العامة للتعمير

هذه القواعد نص عليها القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه وحددها المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 08 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وهي عبارة عن حد أدنى من القيود والضوابط التي يجب ان تحترم لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانوناً.

وتشمل الشكل الخارجي للبناء، مكان إنجازها، الابتعاد عن الطريق، احترام العلو وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة، توصيل المياه الصالحة للشرب، ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح رخص التعمير.

وبعد صدور القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ضبقت القيود المفروضة على البناء في المناطق المحمية وفي الأراضي الفلاحية وفي تلك المعرضة للكوارث الطبيعية ولا سيما الزلازل.

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالصحة والامن العمومي.

يشترط لمنح رخصة البناء ورخصة التجزئة في المناطق التي لا يشملها مخطط التهيئة والتعمير او مخطط شغل الأراضي التأكد من ان البناية المراد تشييدها او قطعة الأرض المطلوب تجزئتها لا تكون من جراء موقعها، حجمها واستعمالها لا تمس بالسلامة والامن العمومي، وهو ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء: "إذا كانت البنايات من طبيعتها ان تمس السلامة او الامن العمومي من جراء موقعها او حجمها

او استعمالها لا تمس بالسلامة والامن العمومي من جراء موقعها او حجمها
او استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء او رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء او منحها
شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"
او كامت البناية مقررة على قطعة ارض معرضة للأخطار الطبيعية مثل: الفيضانات،
الانجراف، انخفاض التربة، انزلاقها، الزلازل، والجرف، فلا يمكن منح رخصة البناء او
التجزئة الا بعد الإستيثاق من احترام قواعد البناء المطبقة
على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة المصالح المختصة، وهو ما أكده القانون رقم 02-04
المؤرخ في 2004/12/25، يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار
التنمية المستدامة، الذي جاء بمخطط عام للوقاية من الاخطار الكبرى.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالبيئة

يشترط لمنح رخصة البناء او التجزئة في المناطق غير المشمولة بمخطط التهيئة والتعمير
او مخطط شغل الأراضي، ان تكون الاشغال التي يزمع إنجازها لا تمس بالبيئة وهو ما
ذهبت اليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175:" اذا كانت البناءات او التهيئات
بفعل موضعها ومالها او حجمها ، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ، يمكن
رفض منح رخصة البناء او التجزئة ، او منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت
ضرورية لحماية البيئة"، واکد أيضا هذا القيد القانون رقم 03-10 المؤرخ في
2003/06/19 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، وأيضا المرسوم التنفيذي
رقم 78-90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بعدم المساس بالمعالم الاثرية والثقافية.

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن البناء المساس بالمعالم الاثرية والتاريخية وهو ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91:

" إذا كانت البناءات من طبيعتها، من جراء موقعها ان تخل بالمحافظة على المكان او بإصلاحه او كذا بالآثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء او تقييد منحها باحترام الاحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

كما ان المشرع علق تسليم رخصة البناء الخاصة بالبنائيات الواقعة في المناطق المصنفة كمعالم اثرية او ثقافية على احترام الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي اشترط الحصول على رخصة مسبقة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الاشغال في تلك المناطق.

الفرع الرابع: القواعد المتعلقة بمظهر البنائيات.

وردت هذه القواعد في المواد من 27 الى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 نظرا لما لها من تأثير على المظهر الخارجي للبنائيات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها.

وبناء على القواعد المشار اليها في المواد المذكورة أعلاه، يمكن رفض تسليم رخصة البناء، إذا كانت البنائيات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بحكم موقعها وحجمها او مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة لا سيما المناظر الطبيعية، او من شأنها المساس او تغيير المعالم الاثرية او التاريخية.

ويجب ان تبدي البنائيات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية

مع طابع المدينة وانسجام المنظر، وحتى يزداد هذا الانسجام في المدينة، يجب

ان يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناية التي لا تتكون من المواد التي بنيت بها الواجهة الرئيسية، مظهرا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات كما يجب ان

تنسجم البناءات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المعتمدة والمنظر العام.

كما تقضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو إذا كان إنجاز المشروع ينجز عنه قطع عدد مهم من الأشجار.

الفرع الخامس: القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني.

يمكن حصر القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني من المادة 32 حتى المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

وتعد عمارات سكنية بمفهوم هذا المرسوم، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار (ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل: الفنادق، والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية، عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية) والتي يشترط ان تشمل غرفا رئيسية مخصصة للاستراحة وغرفا ثنوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور، مثل بهو المدخل والأروقة الداخلية والخارجية والادراج وغرف المهملات.

كما يشترط ان تكون حوائط الغرف الرئيسية وارضيتها والغرف الثنوية وملحقاتها سهلة الصيانة.

وان تكون لكل غرفة رئيسية مساحة ادناها 10امتار مربعة، ولا يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين سنتمترا وان لا يقل علوها من الأرضية الى السقف عن مترين وستين سنتمترا.

اما في حالة السقف المائل، فيجب ان لا يقل العلو عن مترين وعشرين سنتمترا.

كما تكون للمطبخ مساحة ادناها 6 أمتار مربعة وان تتوافر للبناء المراد تشييده

على فتحات للتهوية والاضاءة المناسبة مع وجوب تزويد نوافذ الغرف الرئيسية بتراتب
تضمن حماية فعالة من الاشعاع الشمسي.