



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون العام.

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

قواعد التهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون إداري

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذة(ة) : دويدي عائشة

من إعداد الطالب(ة): فارس شهرزاد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

شيخي نبية

الأستاذة(ة)

مشرفا مقرا

دويدي عائشة

الأستاذة(ة)

مناقشا

طواولة أمينة

الأستاذة(ة)

السنة الجامعية: 2020/2019

تاريخ المناقشة : 2020/09/29

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :

- والدي أطال الله في عمره .
- إلى نبع الحنان إلى أحلى كلمة ينطقها لساني و دعائها سر ناجحي ،أمي الحبيبة أطال الله في عمرها .
- إلى من زرع في نفسي بذرة الإرادة والتحدي و الكبرياء "زوجي الغالي".
- إلى جميع الأصدقاء كل بإسمه .
- إلى كل من علمني حرفا .

شكر و عرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولاً و أخيراً لله عز وجل فنحمده حمدا

كثيرا على توفيقه لنا في هذا العمل .

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير و الاحترام للأستاذة الكريمة "دويدي

عائشة " التي كانت عوناً وسنداً لي من خلال النصائح التي قدمتها طوال

فترة الإشراف على هذه المذكرة.

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر إلى أعضاء اللجنة الموقرة فلهم الاعتراف

بالفضل .

مقدمة

مقدمة :

يعد التعمير من المستلزمات التي تتوقف عليها الحياة، ويتجلى ذلك في سد رغبات هذا الأخير المتعددة كحقه في بناء سكن أو شغله للأراضي و استعمالها بعد تملكها وهذا انطلاقا من المبدأ السائد والذي تضمنه جل التشريعات المقارنة وهو حق الملكية وحرية التصرف فيها كأصل عام ، وهذا ما كرسته الدساتير المقارنة و أيضا دساتير الجزائر المتعاقبة، ونتيجة لاعتبار أن الحق مظهرا من مظاهر ممارسة الحرية .

وقد يتعدد ويتشكل في عدة صور إلا أنه يظل في داخل نطاق الحرية ، ويكون دائما مستمدا منها ومصطبغا بطبيعتها و أهميتها .ومثال ذلك أن حرية تملك العقار وشغله يخول الحق لمالك العقار في إستغلاله و استعماله والتصرف فيه بالبناء والهدم والتجزئة والبيع والإيجار... إلخ وبذلك تكون الحرية صفة لاصقة به كإنسان ، تخوله الحق في ممارسة مع ما يتفق مع مصالحه الخاصة من نشاط مادي ومعنوي،ومنه كأصل عام فالإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية فله الحق القيام بالأعمال التي تتطلبها الأنشطة العمرانية ، لكن ممارسته لحرية على هذا الحق لا يبقى على إطلاقه وإنما في الحدود التي ترسمها السلطة العامة (1)، ومن ثمة كان لابد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء والتعمير ، حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة ووضع حد لتعسف الفرد في استعمال حقه في حرية التملك للقيام بالتعمير مما قد ينجر عنه تعسف قد يضر بالغير و البيئة العمرانية في حال عدم الالتزام بالمقاييس العامة للعمران الحضاري .

وأمام التوسع العمراني السريع الذي شهدته الجزائر خلال القرن الماضي والنتائج من عدة عوامل تاريخية، إجتماعية،نتج عنه مشاكل متعددة بحيث أصبح موضوع قانون التهيئة والتعمير ومنازعاته يثير إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية .

1- الدكتور مؤذن مامون،محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير ، جامعة طاهري محمد ،السنة 2018-2019،ص1

وعلى هذا الأساس كان لزاما، فرض آليات مصدرها القانون سعيا للوصول إلى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكانية، أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقا لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية، تسهر عليها الجهات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد التعمير على اختلافها، ذلك أن دور الإدارة في هذا النطاق هو دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التعمير أهمية بالغة، خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي، بداية من إعداد مخططات التهيئة والتعمير مرورا بمنح الرخص وصولا إلى منح الشهادات.

وأي تجزئة في قطعة أرض معدة للبناء يجب أن تتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية مختصة، وكل مبنى يشكل خطرا على المالك وعلى الغير فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك بعد ترخيص من الجهات المختصة، ونظرا للاهتمام البالغ من المشرع سن مجموعة من القواعد الخاصة منها قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية وبعدها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المراسيم التطبيقية له النصوص المعدلة، إضافة إلى القوانين المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة. وعلى هذا الأساس نجد الإشكالية تطرح نفسها ألا وهي:

ما مدى فعالية القواعد القانونية لتجسيد سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر؟

ولنشمل جميع جوانب الموضوع اتفقنا لتقسيم بحثنا إلى فصلين، حيث سنتطرق في:

الفصل الأول: تحت عنوان أدوات التهيئة والتعمير ، تضمن مبحثين ، المبحث الأول

خصصناه للقواعد العامة للتهيئة والتعمير. والمبحث الثاني خصصناه أدوات الأساسية لتطبيق

سياسة التهيئة والتعمير.

1-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة لحاج لخضر ،

باتنة، سنة 2011-2012.

أما الفصل الثاني تحت عنوان الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ، فقد قسمناه إلى مبحثين اثنين الأول بعنوان الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الشهادات الممنوحة في مجال العمران .

ولقد اعتمدنا في دراستنا هذه لموضوع التهيئة العمرانية في الجزائر على المنهج الوصفي التحليلي.

الفصل الأول

أدوات التهيئة و التعمير

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

يتمثل أصل التهيئة العمرانية في المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وفي حالة غيابها، فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما أكدته المادة الثالثة من قانون 29/90 التي جاء فيها ما يلي: مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل:

لقد نظم القانون رقم 29-90 القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني، في المواد من 03 إلى 09 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير لا في القانون رقم 29-90 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، إلا أن هناك من عرفها على: "أنها مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها"⁽¹⁾.

تهتم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بتنظيم عملية التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، إذ وضع المشرع الجزائري ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض سواء الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية أو المناطق السياحية ومناطق التوسع

(1) المرسوم التنفيذي رقم 175-91، مؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادر بتاريخ 1991/06/01.

السياسي والأراضي الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير كما تهتم بالأعمال المتعلقة بالبناء وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده والتي تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير التنظيمي وذلك حماية للمساحات وتحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي⁽¹⁾ والتنمية البشرية، فتم عملية البناء والتعمير وفق ضوابط وفي شكل قيود قانونية تفرض عند طلب رخصة البناء، إذ جاء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تنص على ما يلي: "يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة، أو إيقافها على الأحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تتمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة". كما أنه إذا كان للبناء المراد انجازه المساس بالبيئة، فالسلطة المختصة بمنح رخصة البناء ترفض تسلمها كما جاء في المادة 2/27 من المرسوم التنفيذي نفسه ما يلي: "يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر..."، فيجب تهيئة المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتتميتها إذ يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا تغطيها المخططات العمرانية، التأكد من كون البناية المراد انجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها المساس بالسلامة والأمن العمومي.

المطلب الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وردت محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم من المادة 04 إلى المادة 09 منه، والمتمثلة في القواعد المتعلقة بشغل الأراضي والقواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء (القواعد المتعلقة بموقع البنايات وعلوها ومظهرها وتلك المتعلقة بالصحة والنظافة والأمن....) ف القانون رقم 90-29 وردت فيه هذه القواعد بصفة عامة وترك التفاصيل فيها للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الذي حددها في المحاور التالية:

(1) الدكتورة إقلولي ولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 98.

أولاً: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي:

يتم تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق قيود وضوابط تفرض على الباني عند طلب رخصة البناء، إذ يشترط لمنح هذه الرخصة في المواقع غير المغطية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بمخطط شغل الأراضي التأكد من كون البناية المراد انجازها لا تمس الصحة والأمن العمومي، ونجد العديد من المواد تؤكد على ضرورة مراعاة هذه الجوانب، فمن المادة 02 حتى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء تفرض على طالب رخصة البناء التأكد من كون البناية المراد إقامتها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو حتى بسبب استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي، ففي هذا المجال تنص المادة 02 من هذا المرسوم على ما يلي: "إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس السلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها". أو كانت هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات أو الانجرافات أو انخفاض التربة أو انزلاقها أو الجرف، فلا يمكن في هذه الحالات منح رخصة البناء إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة وهو ما تؤكد المادة 03 من المرسوم نفسه التي جاء فيها: "إذا كان البناء أو التهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف. يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، وهو ما أكده القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁽¹⁾ والذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير والذي

(1) قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

يحدد مجموع القواعد والإجراءات الرامية إلى تقليل الإصابة إزاء الخطر المهني والوقاية من الآثار المترتبة عليه.

ثانياً: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات:

يمكن حصر القواعد المتعلقة بمظهر البنايات من المادة 27 حتى المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء نظراً لما لها من أثر على المظهر الخارجي للبنايات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تتسجم مع البيئة المحيطة بموقعها، فمن الضروري التأكد من كون البنايات والمنشآت المراد بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة⁽¹⁾ لاسيما المناظر الطبيعية، كأن يترتب على الأشغال المزمع إنجازها إتلاف المناظر الحضرية، أو من شأنها المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية⁽²⁾، كما يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في الشكل ومواد البناء وتماسكاً عاماً للمدينة وانسجام المنظر وهذا بغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات، وحتى يزداد هذا الانسجام في منظر المدينة، لا بد أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (أي بدون نوافذ) في البناية التي لا تتكون من المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهرها ينسجم مع مظهر هذه الواجهات، كما يجب أن تتسجم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المعتمدة والمنظر العام.

وتصنيف المادة 28 من المرسوم فيما يخص علو البنايات، فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة التي تحددها القوانين والتنظيمات، فلا بد أن لا يفوق معدل علو البنايات المجاورة، أما البنايات التي تقع خارج الأجزاء المعمرّة، فيجب أن يكون علوها منسجماً مع المحيط كحالة تشييد بناية من عشرة طوابق أو أكثر في قرية صغيرة لا يتجاوز ارتفاع الأبنية

(1) أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

(2) الدكتورة إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سبق ذكره، ص 105.

فيها الطابقين، كما تقضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء أو تقييد منحها بأحكام خاصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها. أو إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد من الأشجار، لا يمكن انجاز بنايات في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة، كما أن البنائيات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بانجازها⁽¹⁾.

ثالثاً: القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني:

من القواعد التي وردت في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني والمحدد من المادة 32 إلى المادة 45 نذكر ما يلي:

بينت المادة 32 من هذا المرسوم، بأن هذه القواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني التي عرفها بأنها المحلات التي تستعمل للسكن ليلاً ونهاراً والتي يشترط أن تشمل غرفاً رئيسية مخصصة للاستراحة وغرفاً ثانوية معدة لأعمال حفظ الصحة كقاعات المياه والمغاسل والمراحيز ومساحات للمدينة وانسجام المنظر وهذا بغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات، وحتى يزداد هذا الانسجام في منظر المدينة، لا بد أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (أي بدون نوافذ) في البنايات التي لا تتكون من المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهرًا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات، كما يجب أن تنسجم البنائيات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المعتمدة والمنظر العام.

وتصنيف المادة 28 من المرسوم فيما يخص علو البنائيات، فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة التي تحددها القوانين والتنظيمات، فلا بد أن لا يفوق معدل علو البنائيات المجاورة، أما

(1) أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سبق ذكره.

البنائيات التي تقع خارج الأجزاء المعمرة، فيجب أن يكون علوها منسجما مع المحيط كحالة تشييد بناية من عشرة طوابق أو أكثر في قرية صغيرة لا يتجاوز ارتفاع الأبنية فيها الطابقين، كما تقضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء أو تقييد منحها بأحكام خاصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها. أو إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد من الأشجار، لا يمكن انجاز بنايات في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة، كما أن البنائيات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بانجازها⁽¹⁾.

ثالثا: القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني:

من القواعد التي وردت في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني والمحدد من المادة 32 إلى المادة 45 نذكر ما يلي:

بينت المادة 32 من هذا المرسوم، بأن هذه القواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني التي عرفها بأنها المحلات التي تستعمل للسكن ليلا ونهارا والتي يشترط أن تشمل غرفا رئيسية مخصصة للاستراحة وغرفا ثانوية معدة لأعمال حفظ الصحة كقاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور.... ومغاسل الثياب والمجافيف والسقيفات... إلخ

ويشترط أن تكون لكل غرفة رئيسية مساحة أدناها 10 أمتار مربعة ولا يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين سنتيمترا وأن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن مترين وستين سنتيمترا، أما في حالة السقف المائل فيجب أن لا يقل العلو عن مترين وعشرين سنتيمترا.

(1) أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سبق ذكره.

كما تضيف المادة 35 من المرسوم ضرورة توافر البناء المراد تشييده على فتحات للتهوية والإضاءة المناسبة إذ يجب أن تنار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

تنظم عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة والتعمير، بموجب القواعد العامة المحددة لشروط البناء التي تبين القيود المشمولة برخصة البناء، والارتفاقات الخاصة بعدم البناء أو الابتعاد والالتزامات التي تقع على صاحب رخصة البناء

الفرع الأول: القيود التي تقع على عاتق الباني:

في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تتم عملية تنظيم البناء والتعمير عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية وفي شكل قيود قانونية تقع على عاتق الباني وتقرض هذه القيود عند طلب رخصة البناء، وتشمل هذه القيود:

عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي: يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي أو مخطط شغل الأراضي للتأكد من أن البناية المراد انجازها لا تكون من جراء موقعها ولا من حجمها واستعمالها للمساس بسلامة الأمن العمومي⁽¹⁾.

1- لا يكون البناء المراد انجازه في أرض معرضة للأخطار: وتشتمل هذه الأخطار الفيضانات، الانجراف، انخفاض التربة وانزلاقها، الزلازل والجرف، فلا يمكن منح رخصة البناء في أية منطقة إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق وبعد تقديم دراسة من المصالح المختصة. وأكد هذا القيد القانون رقم 04-02 المؤرخ في ذي القعدة عام 1425 الموافق لـ 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير⁽²⁾.

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

(2) أنظر القانون رقم 04-02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

- 2 - عدم المساس بالبيئة: إذا كان البناء أو الأشغال التي تقيم إنجازها أن تمس بالبيئة فإن السلطة المتخصصة بمنح رخصة البناء ترفض تسليمها وأكد هذا القيد القانون رقم 03-10 المؤرخ في جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- 3 - عدم المساس بالمصالح الأثرية الثقافية: يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن المباني المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية، كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط ينص عليها القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية، وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة⁽¹⁾.
- 4 - احترام قواعد التهيئة: بناء على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعات سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق السير والمرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق والمخاطر الأخرى⁽²⁾.

الفرع الثاني: الارتفاقات المقيدة لحق البناء:

هذه الارتفاقات مفروضة بقوة القانون مفادها تقيد جزئيا أو كليا لحق البناء وتقسم إلى ارتفاقات البناء وعدم البناء.

- ارتفاقات البناء: لا يمكن تشييد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها وإذا كانت هذه البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنها تبتعد بأربعة أمتار⁽³⁾.
- كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع بخمسين مترا من جانبي الطريق، والابتعاد بثلاثين مترا على كلا جانبي الطرق

(1) أنظر المادة 31 من قانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي السالف الذكر.

(2) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر.

(3) أنظر المادة 05 من القانون 90-29 السالف الذكر.

الوطنية⁽¹⁾، والهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن وطمأنينة السكان ولحفظ الصحة.

- ارتفاقات عدم البناء: تتمثل في وجود مانع قانوني يمنح بمقتضاه انجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عنه⁽²⁾.

كما تنص بعض ارتفاقات القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز، فلا تمنح الرخصة ويمنع البناء في الأماكن التي تمد منها خيوط نقل الكهرباء ذات الضغط العالي.

المبحث الثاني: أدوات الأساسية لتطبيق سياسة التهيئة والتعمير.

تعرف البيئة العمرانية بأنها المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار وسط طبيعي الذي نشأ فيه، فقد عمل الإنسان لتعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا مع حاجاته تحقيقا لغاياته، فهو بحاجة إلى مسكن يؤويه، وفي هذا المجال عمل المشرع الجزائري لإصدار مجموعة قوانين التي جاءت لتنظم الأراضي عن طريق أدوات التعمير، لا سيما المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والذي خصصناه في المطلب الأول، ومخطط شغل الأراضي في المطلب الثاني وخصصنا في المطلب الثالث للأحكام المشتركة لهذه المخططات.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قانون 90-29 السالف الذكر المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي تحده إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317.

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة والولاية، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز وفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم

(1) أنظر المادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي 91-175.

(2) أنظر القانون رقم 02-01 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

المستخلصة من آليات أعلى مثل: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة الولاية وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط من الضروري التطرق إلى تحديد تعريف المخطط التوجيهي أولا وتحديد موضوعه ثانيا وذكر أهدافه ثالثا.

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه:

"أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽¹⁾.

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية.

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. ويعبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن تنظيم وتأطير إدارة نشاط التعمير فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، وهو ما نصت عليه المادة 10-2 من القانون رقم 90-29.

(1) حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 372.

ونجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويعبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها⁽¹⁾ وهذا ما تطرقت إليه المادة 10-02 من قانون 90-29.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضح لمدة 20 سنة وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات.

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وهذا ما تبين في نص المادة 24 من قانون 90-29: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

عرفت المادة 10 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة للتعمير بوجهين: قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى⁽²⁾.

أ - الجانب القانوني:

هو التجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:

- مخطط أو تخطيط: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء، والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة، ويعبر عن إرادة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني.

(1) المادة 10-02 من القانون رقم 90-29، مرجع سبق ذكره.

(2) أنظر المادة 10 من القانون رقم 90-29، مرجع سبق ذكره.

- توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من القانون 90-29 المعدل والمتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.
- التهيئة: تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.
- التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير.

ب - الجانب التقني:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير.

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي الصناعي والسياحي ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي، فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة ويوسع التجمعات السكانية، يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية⁽¹⁾.

ثانياً: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد المادتان 16 و18 من القانون رقم 90-29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في الآتي:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة (المادة 16 من القانون رقم 90-29).

(1) مقال مستخرج من شبكة الإنترنت.

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة (المادة 18 من القانون 29-90).
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية (المادة 18 من القانون 29-90).
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها (المادة 18 من القانون رقم 29-90).
- إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي، هناك المادة 19 من القانون رقم 29-90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:
- 1- القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة⁽¹⁾.
- 2- القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات⁽²⁾.
- 3- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽³⁾.
- 4- القطاعات غير القابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا تسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها.

ثالثاً: أهدافه

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في ما يلي:

(¹) المادة 20 من القانون رقم 29-90، مرجع سبق ذكره.

(²) المادة 21 من القانون رقم 29-90، مرجع سبق ذكره.

(³) المادة 22 من القانون رقم 29-90، مرجع سبق ذكره.

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماداً على مخططات التنمية.

- يحدد شروط عقانة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.

- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على نسيج عمراني.

- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.

- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.

- الحفاظ على النشاطات الفلاحية.

- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة⁽¹⁾.

- تحدد توقعات التعمير وقواعده.

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد

المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضاً إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل

أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزماً لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته أيضاً في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات

على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها وكذا معرفة طرق

استعمالها تفادياً للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية

للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها⁽²⁾.

(1) أنظر المادتين 16 و18 من القانون رقم 90-29، مرجع سبق ذكره.

(2) مستخرج من شبكة الإنترنت.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزءاً منها.

لقد نظم القانون رقم 90-29 مخطط شغل الأراضي في القسم الثالث من الفصل الثالث منه في المواد من 31 إلى 38، ويبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والذي تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-146 المؤرخ في 05 أفريل 2012⁽¹⁾.

وللإمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي، سنتطرق إلى مفهومه، ثم نبين الإجراءات اللازمة لإعداده.

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي، نتطرق لتعريفه أولاً ثم تحديد خصائصه ثانياً، وبيان محتواه ثالثاً وأهدافه رابعاً.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي كما عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 "هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين

(1) راجع المرسوم التنفيذي رقم 90-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريد الرسمية، العدد 26.

مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ويحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كيفية تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء بها وكيفية توزيع الطرقات والارتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية⁽¹⁾.

ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشارك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:

- أوجد مخطط شغل الأراضي أصلاً لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.
- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق أصلته بالملكية العقارية.
- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽²⁾.
- يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي..."، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير...."

ثالثاً: محتوياته

يقصد بذلك تشكيلته.

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات

البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات).

1) لائحة التنظيم: تشمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991.

⁽²⁾ المادة 10 من القانون رقم 90-29.

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير (نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء).
تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.
- (2) الوثائق والمستندات البيانية: تتكون الوثائق والمستندات البيانية مما يأتي:
 - مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/500).
 - مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
 - خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني⁽¹⁾.
 - مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحملة الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحملة الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن الحصول على عناصر لائحة التنظيم.

(1) التعديل الوارد على المادة 18 وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

بإنشاء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوباً بمقياس

1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعين القطاعات الحضرية⁽¹⁾.

رابعاً: أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه

الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 90-29 والتي تتمثل فيما يلي:

- 1) يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد الحقوق فيها.
- 2) يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع (م²) من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب (م³) من الأحجام وتحديد أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- 3) يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبيانات.
- 4) يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- 5) تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها وترميمها وإصلاحها، إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها.

يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها⁽²⁾.

المطلب الثالث : الأحكام المشتركة لهذه المخططات .

تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وهذه المخططات لها أحكام مشتركة تشمل أساساً في محتوى العام من التوجيهات العامة للتهيئة (الفرع الأول) وشروط ترشيد استغلال الأرض والمساحات الأخرى (الفرع الثاني) كما تبين توقعات التعمير والوقاية من الأخطار الكبرى (الفرع الثالث) .

(1) راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، مرجع سبق ذكره.

1- أنظر المادة 11، من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر .

2- أنظر القانون 01-02، المتعلق بالتهيئة الأقاليم والتنمية المستدامة، السالف الذكر .

الفرع الأول :التوجيهات العامة للتهيئة والتعمير المتضمنة في المخططات .

تبين المخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي (1) وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصيص الأراضي سواء مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء ،تم تحدد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت ويتعلق الأمر بما يأتي :

*مخطط التهيئة العمرانية .

*المخطط التوجيهي للمدينة .

* مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى .

كما أن المخططات التهيئة والتعمير تبين بالإستناد إلى التوجيهات السياسية الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة (2) وهذا من اجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار ، كما يهدف إلى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كيفية وقواعد البناء فيها .

كما تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الأوساط العمرانية عن طريق التأكد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط يبين طرق صرف المياه القذرة والنفايات ، كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة يدخل ضمن أدوات التهيئة الإقليمية والعمران فبين هذا المخطط خصوصا لكل منطقة و حاجاتها الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية و الالتزامات التي تقيد استغلالها ، كما يبين المناطق القابلة للتعمير والبناء و الارتفاقات المتعلقة بها والمخططات التقنية للتهيئة وتبين العقار السياحي القابل للبناء (1)

كما يبين التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وقواعد التوسع العمراني باحترام الشروط بإنشاء المدن الجديدة .(2)

كما تبين توجيهات هذه المخططات أدوات وميكانيزمات الحماية والوقاية من الأخطار الكبرى ، وفق المخططات الوقائية وشروط البناء فيها و ارتفاعات عدم البناء الذي قد تمس بعض المناطق منها المعرضة لخطر زلزال .(3)

الفرع الثاني : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي :

تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد استعمال الأراضي و ارتفاعات المنع من البناء التي ترد عليها ، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل الأرض وقواعد شغل الأراضي الفلاحية و ارتفاعات القيد من البناء التي ترد عليها ، ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء و بيان قيود البناء التي ترد عليها وشروط تجزئتها وحماية المناظر والمناطق السياحية وعدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية (4)

1-أنظر المادتين 2،1 من القانون 03-03 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

2-أنظر القانون رقم 08-02 ، المؤرخ في 08/05/2002 ، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة .

3- أنظر القانون رقم 04-20 .

4- أنظر القانون رقم 04-98 ، المؤرخ في 18 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي .

الفصل الثاني

الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

المبحث الأول: الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير .

الرخصة الإدارية هي تصرف إداري انفرادي يعبر عن إرادة السلطة الإدارية في تنظيم نشاط معين ويخضع إجراء تسليم الرخصة لإجراء التحقيق و الرخصة الإدارية المسبقة عبارة عن قرار صادر عن السلطة العامة الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام .

المطلب الأول: (رخصة الهدم)

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم و خصائصها :

أولاً: تعريف رخصة الهدم:

رخصة الهدم هي إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية او الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

وبالتالي يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و هو الأمر الذي أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء فيها: (تطبيقاً الأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أو ديسمبر من سنة 1990 و المذكور أعلاه لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً الأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية للهدم سندا لبنانيات مجاورة .

ثانياً: خصائص رخصة الهدم :

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التالية:

1) رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق كل عمليات الهدم سواء كان لهدم جزئي او كلي للبنانية. (1).

1-الدكتورة اقلولي -ولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري (اهداف حضرية و وسائل قانونية)، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر

2) تتميز رخصة الهدم بالطابع الهام كونها تجبر كل شخص طبيعي او معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الجزئي او الكلي للبناية

3) تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 و التي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه لمعدنية او الإستحمامية.

4) كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية او كلية ومهما يكن إستعمالها.

الفرع لثاني : إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم:

كما قلنا سابقا فإن المشرع فرض على طالب الرخصة استيفاء مجموعة من الشروط القانونية و التنظيمية من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة إرفاق و إستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.

أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم :

يشمل طلب الحصول على رخصة الهدم إستيفاء مجموعة من الشروط القانونية و التنظيمية من بينها الطلب.

1) **صفة طالب الرخصة :** نصت المادة 62 من المرسوم 91-176 و المادة 72 من المرسوم 15-19 على صفة طالب رخصة الهدم حيث نصت المادة 72 على انه ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الإقتضاء⁽¹⁾ الوثائق الآتية:

أ- نسخة ون عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

ب- توكيل طبقاً للأحكام المنصوص عنها في القانون.

ج- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

د- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

1- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ثانيا: مضمون الطلب :يتضمن الملف الوثائق التالية :

أ-الوثائق الإدارية :و تتمثل في :

-طلب رخصة الهدم الذي يجب أن يكون موقع .

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل للمالك أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

ب- الوثائق التقنية :

نصت عليها المادة 62 من المرسوم 91-176 و كذا المادة 72 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث نصت الفقرة 06 على أن يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية الوثائق المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني اللذان ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها.....

ثانيا: إيداع ملف رخصة الهدم :

نصت المادة 61 من القانون 90 – 29 على أن إيداع طلب رخصة التجزئة أو بناء البناء أو الهدم يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني بينما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91 – 176 على أنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم (1)

وبالرجوع للمواد من 73 إلى 77 من المرسوم 15-19 نجدها نصت على أن طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به يرسل في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل الإيداع يحضر الى الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء وبالنسبة لأجل التحضير بشهر واحد ابتداءا من تاريخ إيداع ملف الطلب .

ونصت المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يجب على الأشخاص العموميين ،أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد ،إيداء رأيها في أجل (15) خمسة عشر يوما إبتداءا من التاريخ إستلام طلب إيداء الرأي.(1)

ثالثا :البث في طلب رخصة الهدم .

(1)-الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم :

بالرجوع للمواد 68 من القانون 90-29 والمادة 78 من المرسوم 15-19 نجد الإختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي(2) للإطلاع على نموذج القرار المتضمن رخصة الهدم .

(2)-مضمون قرار رخصة الهدم :وتكون إما

- قبول طلب رخصة الهدم :

بالرجوع للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يمكن رفض رخصة الهدم ،عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية .

- قبول الرخصة بتحفظ :

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يمكن إيداع رأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة ،حيث يجب تبليغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب.

وبالرجوع للمادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجدها نصت على أن صاحب طلب رخصة الهدم لايمكنه القيام بأشغال الهدم، إلا بعد عشرين يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة (3) وهذا ما أكدته المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19.

1-أنظر المواد 77-75-74-73 من المرسوم التنفيذي 15-19

2-المادة 68 من القانون 90-29،والمادة 78 من المرسوم 15-19.

3-المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وتعتبر رخصة الهدم منقضية حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الأتية .

-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات .

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

ج-رفض منح رخصة الهدم :

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه يمكن لصاحب الطلب ،أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ،بعد انتهاء آجال التحضير .

وإذا لم يبلغ أي رد انقضاء أجل ثلاثين (30)يوما الموالية لتقديم العريضة ،فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .(1)

ونجد المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت :يمكن لصاحب الطلب الذي يرده الرد ،الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية في هذه الحالة ،يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما .

وإذا لم يبلغ صاحب الطعن بأي رد ،بعد إنقضاء الأجل المنصوص عليه ،الذي يلي تاريخ إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران .

في هذه الحالة ،تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران ،المصالح التعمير الخاصة بالولاية ،على أساس المعلومات المرسله من طرفها ،بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر ،في أجل خمسة عشر (15) يوما إبتداءا من تاريخ إيداع الطعن ويمكن رفع دعوى ،لدى الجهة القضائية المختصة.

1-المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176.

المطلب 2: رخصة البناء .

تعد رخصة البناء من بين الرخص المهمة في مجال التعمير ،وسنحاول في هذا الإحاطة بمفهوم هذه الرخصة وكذلك إجراءات منحها.

الفرع الأول :مفهوم رخصة البناء .

إن التطرق لمفهوم رخصة البناء يتطلب منا أولاً تعريف رخصة البناء وبيان نطاقها من خلال

أولاً: تعريف رخصة البناء .

1-التعريف التشريعي :تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف رخصة البناء ،بل تركه للفقهاء ،فالرجوع للقانون رقم 90-29 المادة 52 منه نجد أنه لم يعط تعريف لرخصة البناء ،وإنما إكتفى بتحديد الحالات التي تشترط فيها رخصة البناء .

ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريف لها .

2- التعريف الفقهي :تعددت التعريفات الفقهية لرخصة البناء وسنوجزها كما يلي :

عرفها الفقيه (هانري جاكات): أنها رخصة تمنح من قبل السلطات الإدارية لإنشاء بناء جديد أو قائم قبل الشروع في أشغال البناء (1)

و يعرفها حمدي باشا على أن رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري عبارة عن "قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير،كل في حدود و نطاق إختصاصه" (2)

1-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،سنة 2011-2012.

2-عمر حمدي باشا، حماية لملكية العقارية الخاصة، دار هومة ،الجزائر، الطبعة 07 .

و يعاب على هذا التعريف أنه أغفل عناصر مهمة كموضوع هذا القرار و بالرغم من محاولة هذه التعاريف إعطاء مفهوم شامل لرخصة البناء إلا أنها لم تحط بمفهومها بشكل كامل، ومنه فإن رخصة البناء هي "القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعياً و معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران" (1) و يتضح من هذا التعريف أن عناصر رخصة البناء هي

أ- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.

ب- أن يكون القرار قبلياً.

ج- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو بناء قائم.

ثانياً : نطاق تطبيق رخصة البناء :

سنتطرق لمجال تطبيق رخصة البناء من خلال النطاق الموضوعي أو النطاق المكاني (2)

1-النطاق الموضوعي لرخصة البناء :

بالرجوع للمادة 52 من القانون 90 – 29 نجدها تنص على الأعمال التي تشترط رخصة البناء و هي :

أ-تشبيد البنايات الجديدة وهو كان استعمالها

ب-تمديد البيانات الموجودة .

ج- تغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

د-انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

1-الزين عزري، إجراءات إصدار قرار البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، سنة 2004، الصفحة 02 .

2-الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة بسكرة، العدد 2005/06/08 الصفحة 4 و 5 .

و نجد أيضا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها نص على حالات اشتراط رخصة البناء(1).

2- النطاق المكاني لرخصة البناء :

بالرجوع لنص المادة 53 من القانون 90-29 نجدها تنص على "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرعة الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء .

كما نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على "لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي سرية الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو هيئات أو مؤسسات ..."

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء :

تشتترط جميع تشريعات العمران في العالم ،اتباع اجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء ، تشمل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة ،و التي تقوم بدورها بالتحقيق و الدراسة في هذا الطلب ،و تقرر منح الرخصة أولا،بناءا على مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون (2)

1-المرسوم التنفيذي 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها،جريدة رسمية 07 ،الصادرة في 2015/02/12 .

2-الزين عزري ،اجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ،مقال سابق ،ص 13

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء:

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراءً أولياً، و يسبقه في البداية بان يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء، وذلك بطلب شهادة التعمير ، كما أن المشرع فرض على الطالب إستقاء مجموعة ون الشروط القانونية و التنظيمية ،من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة إرفاق و إستحضار طل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف .

1-صفة طالب الرخصة :

و بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجدها تنص على :

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

يجب ان يقدم صاحب الطلب لجمع طلبه الوثائق التالية:

أ- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

ب- أو توكيلاً.

ج- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة ارض او بناية.

و قد أضافت المادة 42 من الرسوم التنفيذية 15-19 نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معوياً .

و أضاف القانون أيضاً صاحب الغمّياز ، و هذا بموجب المادة 51 من القانون رقم 97-02

المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 حيث نصت على ما يلي :

'... يعطى منح بإمتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد من الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول... ' (1)

1-وفاء عز الدين، منازل التعمير في لتشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أم البواقي، سنة 2014-2015، ص 32 .

2- مضمون الطلب :

نصت المادة 52 من قانون 90-29 في الفقرة الأخيرة على "تجهيز رخصة البناء وتسليم في الأشكال و بالشروط و الأجل التي يحددها التنظيم" وبالتالي فوثائق ملف الطلب أحييت إلى التنظيم و التي تبنتها مراسيم مختلفة و طلب رخصة البناء يرفق بالوثائق التالية :

أ-الملك الإداري و يحتوي على :

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

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسة الخطيرة و الغير صحية و المزعجة.

- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة التجزئة و تتم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ب- الملك المتعلق بالهندسة المعمارية .

ج- الملك التقني : و يحتوي على :

باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم و البيانات الضرورية و تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 (1)

1- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15 – 19 .

ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء :

1-إيداع الطلب :

نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15 – 19 على أن إرسال طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به يتم في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع، التي تحتاج ألى رأي المصالح العمومية، ألى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض (1).

2- تحقيق في الطلب :

إن الهدف من التحقيق حسب ما جاءت به المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، هو معاينة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ،أو في حالة وجوده ، لتعليمات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و التعليمات المنصوص عليها ، تطبيقا للأحكام المتعلقة بقواعد العامة لتهيئة والتعمير ،حيث يتم دراسة الطلب وتحقيق فيه ،مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

وتبدي هذه المصالح رأيها خلال شهر من إستلام الملف ،وإلى عد سكوتها موافقة ضمنية بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهذا الرد يكون في أجل ثمانية (8) أيام ،إبتداءا من تاريخ إستلام طلب الرأي وسكوتها يعد كأنه رأي بموافقة ،بعد تذكير مدته (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور ،والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات .

ثالثا :البث في طلب رخصة البناء .

سنفصل فيها من خلال :

أ)- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نصت المادة 95 من القانون 10-11 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء والهدم والتجزئة ، حسب الشروط والكيفيات المحدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما (1).
وقد بينت المادة 65 من القانون 29-90 إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة .

*بصفته ممثلا للبلدية :

وهذا بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل

الأراضي،ويلزم بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة (2).

*بصفته ممثلا للدولة :

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ،بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي نجد المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على أنه ،عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ،كما يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية ،في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

1- قانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية ،جريدة رسمية عدد 37،الصادرة في 03 يونيو 2011.

2-الزين عزري ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مقال السابق ،ص 20.

ب- الوالي :

وقد حددتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 الفقرة 05 و يكون إختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .
- مشاريع السكنات الجماعية ،التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية .

ج- الوزير المكلف بالعمران :

وقد حددتها المادة 49 الفقرة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 (1).

2- مضمون القرار رخصة البناء :

يجدر الإشارة أن رخصة البناء لها دور وقائي و رقابي ،لفرض مقاييس التخطيط العمراني ،المعد حسب قواعد الأمن ،الصحة ،وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم ،وليست إجراء بيروقراطيا ،أو إجراء روتينيا (2).

أ-قبول طلب رخصة البناء :

بعدما تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط من مستندات ووثائق و إلى أحكام وفواعد التعمير ،فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة ،الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح ،غير أن قرار المنح قد يكون مصحوبا بتحفظ أو إلزام (3).

1-المادة 48و المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمادة 67 من القانون 90-29 .

2-عمار بوضياف ،المرجع في المنازعات الإدارية ،القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية ،دار الجسور للنشر والتوزيع ،الطبعة الأولى ،الجزائر ص411.

3- وفاء عز الدين ،المرجع السابق ،ص 46.

وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار، المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقديم السلطة المختصة، وإقتراح صاحب الدراسات الإستشارية، حسب حجم المشروع وهذا بموجب المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19

*منح الرخصة بتحفظ :

حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 فإنه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي أو بأهمية الأماكن المجاورة، والمعالم الأثرية .
*منح الرخصة بإلزام :

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء، أن تشترط ما يأتي لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة للاستعمال غير السكني، والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في المواقع التجهيزات الجماعية، أو الارتفاقات عملية، وإما تقسيمية أرضية :

-إنجاز صاحب العمارة السكنية، طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير و الإنارة العمومية، ومساحات لإيقاف السيارات، ومساحات شاغرة ومغارس، ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق .

-بناء محلات ذات إستعمال تجاري أو حرفي، تستجيب لإحتياجات ساكني العمارات المزعم بناؤها .

-مساهمة صاحب البناء، في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية، التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع (1).

1-عز الدين رمزي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 1945، قالمة ص28.

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة وهذا ما

أكدته المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19-15 .

ب- تأجيل البث في الطلب :

نصت المادة 64 من القانون 29-90 وأكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19-15

حيث نصت على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل، يتم الفصل فيه كما تصدر السلطة المختصة، التي منحت رخصة البناء، قرار الفصل في ذلك .

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرض المعينة للبناء، داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما .

يصدر القرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة. (1)

ج- رفض الطلب :

نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176-91 على أنه لا يمكن أن يرخص البناء، إلا إذا كان المشروع المتعلق به، موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك .

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء، في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية قانونا، إذا كان المشروع البناء غير مطابقا لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا ما

أكدته المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19-15. (2)

1- المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19-15، أنظر أيضا للمادة 64 من القانون 29-90 .

2- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176-91، أنظر أيضا المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19-15.

ومتى كانت البناية تمس بالبيئة، جاز رفض تسليم رخصة البناء، ونستطيع القول في هذه الحالة أن رغم المقاييس المحددة حصرا في القانون، إلا أنه مثل فيما يتعلق بالبيئة بمفهومها الواسع، وتستطيع السلطة المختصة تقديرا لهذا القياس، رفض تسليم رخصة البناء .

ومنحت المادة 62 من المرسوم 15-19 صاحب الطلب، الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من الطرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وهنا يكون القبول أو الرفض خلال (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

وبالنسبة للتشريعين الفرنسي والمصري فإن سكوت الإدارة المختصة عن الإجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرار ضمنيا بمنح الرخصة (1).

1- عز الدين رمزي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي

1945، قالمة ص29

المطلب الثالث: رخصة التجزئة .

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي تراعى فيها شروط التقنية والقانونية والتنظيمية ،وهو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب رخصة من أجل تمكين الأفراد من التجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران .

الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء .

تعتبر كل عملية تقسيم العقار إلى قطعتين أو عدة قطع لا بد حصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية وتسلم هذه الرخصة في حالة وجود العقار أو الأرض شاغرة .

لقد سنها المشرع الجزائري ومختلف التشريعات التي تعتبرها محورا رئيسيا في النشاط العمراني .

أولا : تعريف رخصة التجزئة .

جاء في المادة 57 من القانون 90-29 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية التقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ،و إستنادا إلى هذا النص ،ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 توضيح يتعلق بإشتراط أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية .

وما نستنتجه من هذين النصين أن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى إثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية .(1)

1-عزري الزين ،منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،ص46.

وقد عرفت بأنها "التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها". وعرفت أيضا بأنها عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات". (1) وبخصوص المشرع الجزائري فقد عرف التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 82-02 (الملغى) "بأنها تعد التجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقارية أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها". ويبدو أن هذا التعريف أكثر وضوحا مما أورده المشرع في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176، غير أن هذا الأخير قد جمع بين العملية والرخص المتعلقة بها. وعرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه القرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها :

"رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشيد بناية". (2) ومن خلال هذا التعريف، فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة، إلا إذا إتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى، و إذا كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم الملكية العقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادر من السلطة إدارية مختصة .

1-عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، ص46.

2-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص43.

فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الغرفتين ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة المادتين 14-15 المرسوم 91 - 176 أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى (المادة 16 من المرسوم 91 - 176) ، فهذه الجهة تختص حصرياً دون غيرها بمنح رخصة التجزئة ، و يجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناءً على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله ،، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء طبقاً للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 91 - 176 و يشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة (1)

الفرع الثاني: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة :

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من السلطة المختصة بناءً على طلب المالك أو موكله الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمنه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزئة و مشروع للتجزئة و الجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية التقسيم لقطعة أو مجموعة قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة .

1 - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،ص 49-50

مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها ، و هو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة و خطورة القرار الصادر بشأنها و الذي ينبغي أن يمر بإجراءات إن بدت طويلة و معقدة ، هي للحفاظ على مقتضيات المصلحة العامة العمرانية .

أذن بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته و التحقيق فيه في المواعيد القانونية و تصدر قرارها بشأن ذلك و هذا ما فصله فيما يلي :

1) طلب الحصول على رخصة التجزئة

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة ، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة كما يلي :

أ) صفة طالب الرخصة :

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض او من ينوب عنه فقط ، على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه إقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض ، و ذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91 – 176 فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد الملكية طبقا للقوانين و مهما كان سبب هذه الملكية ، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية .

كما يمكن ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل غيره ، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة: (1).

1-الزين عزري ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،ص 50

و أن كان التساؤل يثور بدهاة ، لماذا لم يمنح المشرع المستأجر أو الهيئة العامة حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة ، إذ يمكن للجهة التي إستفادت من نزع ملكية أرض المصلحة العامة ، أن تطلب رخصة تجزئة لإقامة بنايات على هذه الأرض .
وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث خول كل شخص يثبت أنه شاغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب هذه الرخصة .

(ب) الملف المرفق بطلب الرخصة :

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على ما يلي :

(1) تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/500 يشمل على الواجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الإستدلال و التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

(2) التصاميم المعدة على سلم 1/2000 و 1/5000 تشمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

- منحيات المستوى و سطح التسوية ، مع المواصفات التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق ، و صرف المياه القذرة ، و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء ، و الهاتف و الإنارة الخاصة .

- موقع البنائات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البنائات الخاصة بالتجهيزات الجماعية (1)

3) مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي ،

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و المحيط
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و إنتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية .
- تحديد مستوى الضجيج و إنبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزئة و للإستعمال الصناعي .

4) مذكرة تشمل على البنائيات التالية :

- قائمة القطع الأرضية المجزئة و مساحة كل قطعة منها .
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين .
- الإحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كيفية تلبيتها .
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الإقتضاء .

- 5) برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و أجال ذلك ، عند الأقتضاء .(1)

- 6) دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات (2)

و يبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة و بين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به يعد عملية التقسيم ، و هو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة أنفا و جعلها إلزامية .

1- المادة 09 المرسوم التنفيذي 91 – 172

2- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكره لنيل شهادة الماجستير ، جامعة لخضر – باتنة السنة 2011 ص

إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة :

بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فتطبق نفس الأحكام التي تطبق على رخصة البناء فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الأحوال ،أما في حالة المواعيد تختلف حسب إختلاف كل حالة (1) و سنتناولها كما يلي :

أولا : إختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية :

في هذه الحالة يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف .

تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية بإسم البلدية بتحضير الملف ، و بعدها خلال أجل 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة .

ثانيا : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للدولة :

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي الموافقة و ذلك في أجل 08 أيام بتاريخ إيداع الطلب مرفق برأي البلدية و تعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من إستلامها الملف ، و بناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه و يكون ذلك خلال أجل 04 أشهر (2)

1 – المادة 3/09 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 ، السالف الذكر.

2 – نورة منصورى ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ،الجزئر ،سنة 2010 .

ثالثا : إختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة :

يختص الوالي في تسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية :

البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية هيكلها العمومية منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية إقتطاعات الأرض و البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45-46-48-49 منالقانون المذكور سالفا التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

رابعا : إختصاص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة التجزئة :

تسلم رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع عليها من طرف الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية :
إن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية و كذلك على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخ من ملف الطلب فب أجل 08 أيام المولية لتاريخ إيداع الملف ، أن ترسل 04 نسخ مدلية برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة .(1)

1- حسنة غواس ، الأليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة المنثوري قسنطينة .

المبحث الثاني : الشهادات الممنوحة في مجال العمران :

سنحاول في هذا المبحث التطرق لدور الإدارة و ألياتها في مجال التعمير ، و هذا خلال منحها للشهادات و سنتناول في هذا المبحث شهادة المطابقة (في المطلب الأول) و سندرس أيضا شهادة التعمير (في المطلب الثاني) و شهادة التقسيم (في المطلب الثالث)

المطلب الأول : شهادة المطابقة :

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بإنهاء البناء ، ثم تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء ، و إذا ثبت ذلك تمنح للمعني شهادة المطابقة ، فماهي شهادة المطابقة و التعريف بها كألية لرقابة البناية .

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة :

تنص المادة 75 من القانون رقم 90 – 29 على أن يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي : " إنطلاقا من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ينتمي للقانون العام أو لخاص (1) بعد إنتهاء أشغال البناء ، أن يعلم الإدارة بذلك ، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام لرخصة البناء .

- كما تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعات الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان إستغلال المؤسسات الخطرة أو الغير ملائمة أو الغير صحية (2)

1-الدكتورة إقلولي . ولد رابح صافية ، المرجع السابق .

2-المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 176 ، السالف الذكر .

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت و يؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات و تعليمات رخصة البناء و قواعد التعمير و الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكون طبيعتها ، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لرخصة البناء

الفرع الثاني :خصائص شهادة المطابقة .

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص :

- 1-وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة القانونا في المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ،كل في نطاق إختصاصه .
- 2- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لإحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة .
- 3- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث .
- 4- ليست عملا تقديريا فحسب ، وإنما هو من إختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية ، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا .

الفرع الثالث :كيفية إجراء شهادة المطابقة وطرق تسليمها .

تمر إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة بالمراحل الآتية :

أولا :كيفية إعداد المطابقة :

تتم هذه المرحلة خلال التصريح بإنهاء الأشغال ،يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل (30) يوما ابتداءا من أشغال ،التصريح يعد في نسختين ويشهد على إنتهاء من هذه أشكال وذلك بمقر مجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل الإيداع ،وبعدها يرسل

رئيس البلدية نسخ من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية (1).
وإذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بإنهاء الأشغال .
ومنه تتم مرحلة التحقيق في هذه الشهادات من أجل ضمان مشروعيتها والتي تتمثل في :
تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، لجنة تضم ممثلين مؤهلين
قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
، وممثلين المصالح المعنية الأخرى لا سيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في
هذا المرسوم .

نتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة ، كأشغال التهيئة التي يتكفل بها
المستفيد من رخصة البناء .

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه ، بناء على إستدعاء من رئيس
المجلس الشعبي البلدي (2).

بعد إستشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي
يتم إستدعاؤها وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال إن حصل ذلك ،
يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء
بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل .

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ونذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات
، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، يوقع أعضاء اللجنة على هذا
المحضر .

1- المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر .

2- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر .

ثانيا : كيفية تسليم شهادة المطابقة .

1-تسليم شهادة المطابقة :

إذا كان محضر الجوي يتضمن موافقة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على الأشغال المنجزة كونها مطابقة لإحكام رخصة البناء .
وكان الرأي ذاته للجنة المطابقة ،كان على الجهة منح شهادة المطابقة لطالباها .

2- رفض تسليم شهادة المطابقة :

إذا كان الأمر على خلاف ذلك ،وكانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها ولم تكن وفق أحكام رخصة البناء ، فإن السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب القيام بجعل البناء طابقا لتصاميم المصادق عليها ،وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القوانين والتنظيمات .

تحدد للمعني أجلا لايمكن أن يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبعد إنقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على إقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

شهادة المطابقة إن حصل ذلك وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالإنهاء من البناء ،ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالإستلام ،أما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة ،أو إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة ، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى ،يتمن على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أو تبلغ قرانها خلال الشهر الموالي ،إلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة .

ثالثا: منازعات شهادة المطابقة .

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائري و أخرى يختص بها القاضي الإداري وتتمثل في :

أولا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري :

إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة ، بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم ، فإنه تعلم بالإدانة صاحب رخصة البناء ، بأنه طيه القيام بإجراءات المطابقة البناء لرخصة كما يمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة الموقع والمنشآت لرخصة البناء ، إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي ، يقصد إعادة المواقع إلى ماكانت عليه من قبل .

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري :

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة ، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية ، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار .

في حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها ، وإذا رفضت دون تسبب فيإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكاملة .(1)

1- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،المرجع السابق ،ص67.

المطلب الثاني : شهادة التعمير .

شهادة التعمير هي وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض تكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعينة بعملية البناء وقد نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها : "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني ،قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة بالبناء . وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 51 من القانون رقم 90-29 على أن : "يحدد تنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير "،لهذا جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176،(1) مبينا لذلك من المادة 02 إلى المادة 06منه ،وهو ماسنبيته في الفرعين التاليين:

الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير وخصائصها .

أولا : تعريف شهادة التعمير :

تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني يبين فيه حقوق البناء و الإرتفاقات التي تقع على العقار .(2)

إذا كانت المادة 51 من القانون رقم 90-29 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير ،فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 عرفت لنا شهادة التعمير على أنها :

"شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني ،تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع الأرض المعينة".

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،السالف الذكر .

2- نورة منصور ، المرجع السابق .

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعينة، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض .
وتعرف أيضا :

أنها يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير يعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة، لأن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات و يتزود بها من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء، فلا تسلم إلا بناء على طلب المعنية (1)

ثانيا :خصائص شهادة التعمير :

تتميز شهادة التعمير ببعض الخصائص المثلثة فيما يلي :

1- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري .

2- هي إجراء إداري إختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا وبطلب منه .

3-تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها .

4-إنها شهادة إدارية صادرة عن البلدية، وتخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري .

1-عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،دار الفجر للنشر والتوزيع،الجزائر،2005،ص155.

الفرع الثاني :إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير .

تتشرط التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير ، إتباع إجراءات معينة ،فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا) وتقوم بفحص الطلب (ثانيا) تم تسليمه شهادة التعمير (ثالثا).

أولا : طلب شهادة التعمير .

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،يوضح طلب شهادة التعمير هوية

الشخص المعني وينبغي أن يشمل البيانات التالية :

1-موضوع الطلب .

2-إسم مالك الأرض .

3- العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت .

4-تصميم حول الوضعية .

5-تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم .

ويودع الطلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا

مقابل وصل إيداع (1).

1-المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176،السالف الذكر .

ثانيا: التحقيق في طلب الشهادة التعمير .

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ،يقوم بإرسال الطلب إلى الجهة المختصة للتحقيق فيه ،وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أولا لأنه عندما يتم التحقيق في الموضوع طلب الشهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة إنعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإحترام النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي (1).

وإستنادا لذلك وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلا للبلدية ،ويرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف ،فهنا تتكلف المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية بتحضير الملف والتحقيق فيه (2).

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للدولة ،فالطلب يرسل في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في آجال ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف .

1-المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176،المعدل والمتمم ، السالف الذكر .

2-الدكتورة إقولي -ولد رابح صافية ،قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)،دار هومة ،الجزائر 2014،ص131.

ثالثا : تسليم شهادة التعمير .

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر خلال الشهرين التاليين لإيداع الطلب (1) وينبغي أن تبين شهادة التعمير مايلي :

- 1- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- 2- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و الأحكام التقنية الخاصة الأخرى .
- 3- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة .
- 4- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني والتي تم التعرف عليها أو الموضوعه على الخرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ،ولا سيما :

- 1- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض .
 - 2- حركة التربة (انزلاق ، إنهيار ، إنسياب ، الطين ، إرتصاص ، تمييع ، سقوط الحجارة) .
 - 3- الأراضي المعرضة للفيضانات .
 - 4- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسة الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة .
- وبالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير فهي محددة بنسبة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ ، فالفرد يمكن له إقامة بناية إذا كانت شهادة التعمير تسمح بذلك وذلك خلال سنة واحدة وهي المدة صلاحيتها .

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المعدل والمتمم ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 ، السالف الذكر .

كما لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير البحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير التي ترمي إلى حماية مستعملي الأرض من التغيرات القانونية وعدم إستقرار قواعد التعمير .
ونشير في الأخير إلى أنه ، إذا لم يقتنع صاحب الشهادة بالرد الذي تم إبلاغه به فله الحق في طعن سلمي أو رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة (1).

1-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السالف الذكر .

المطلب الثالث: شهادة التقسيم .

نصت المادة 59 من القانون 90-29 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك العقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة لطالبتها ويتم تبيان فيها شروط إمكانية تقسيمه الملكية العقارية المبنية .
سيتم التعريف بهذه الشهادة (الفرع الأول) مع تحديد الإجراءات الواجب أتباعها للحصول عليها من الهيئات المعنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم .

تعرف المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 شهادة التقسيم كمايلي :
تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية العقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام "فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا بطلب منه ،يرغب الشخص في تقسيم عقاره المبني ، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني (1).
تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط ، ولا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني ، وغالبا ماتطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار

1-الدكتورة إقلولي -ولد رابع صافية ،قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر

الموروث ،فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني ،وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمران .

الفرع الثاني : إجراءات تحضير وتسليم الشهادة التقسيم .

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة ،فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا) التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه (ثانيا) لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم (ثالثا) .

أولا: طلب شهادة التقسيم .

لقد حددت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-176 الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم إذ نصت على أن :

"ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه " .

1- مضمون الطلب :

ونعني بذلك الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة بالتقسيم يجب على المعني أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقا لأحكام التقنين المدني (1).

كما يرفق هذا الطلب حسب المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بملف يشتمل على الوثائق التالية :

أ- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة ،وشبكات الخدمة ،مع بيان تسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن تحديد قطعة الأرض .

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البناءات التالية :
-حدود القطعة الأرضية ومساحتها .

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية الأرضية

1-المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176،السالف الذكر .

- والمساحة المبنية من الأرض .

- بيان شبكات قابلية للإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك (1).

- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

- تخصيص القطعة الالمقررة في إطار إقتراح التقسيم .

2- إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة :

حسب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 176 فيرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ، و يسلم وصلا بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثيقة المقدمة فيه بشكل مفصلا.(2)

ثانيا : جيهات التحقيق في شهادة التقسيم :

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ، يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب شهادة التقسيم لدراسته والتحقق فيه ،وتقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لإستشارتها حول طلب التجزئة .

نشير هنا إلى أن المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، السالف الذكر نصت على أن : " يحضر طلب شهادة التقسيم وتسلم بالأشكال المنصوص عليها في المرسوم بخصوص رخصة التجزئة " .

1- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، السالف الذكر .

2- المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، السالف الذكر .

وبالتالي لتحضير وتسليم شهادة التقسيم يتم إتباع الخطوات المتبعة لتحضير وتسليم رخصة التجزئة.

وبالتالي فعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية مع وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليها فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف .

وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو عندما يكون تسليم شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي الموافقة ، وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف ، في هذه الحالة تقوم مصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية عقب التحضير الذي لا يتعدى شهرين بإعادة ثلاث نسخة من الملف مرفقة برأيها وذلك من تاريخ استلام الملف .

كما تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب شهادة التقسيم الآراء والموافقات طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها ، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالشروع والتي أن تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، وإذا لم تصدر رداً في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمراً بالموافقة . كما ينبغي على الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل شهر .

ثالثاً : إصدار القرار .

تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية عند وجود مخطط شغل الأراضي ، ويكون إصدار قرار شهادة التقسيم من اختصاصه ممثلاً للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .

كما يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة البناءات المتواجدة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة التي يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

كما يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة وجود مشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، وهذا بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين بالمشاريع .

ويحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات و اتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المقسمة ، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة .

تم يبلغ قرار شهادة التقسيم خلال الشهرين التاليين لتاريخ إيداع الطلب إلى صاحب الطلب ، ويكون مرفوقاً بنسخة من الملف .

كما يبلغ قرار شهادة التقسيم مرفقاً بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (1).

أما النسخة الثالثة من الملف ، فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المقسمة وتحفظ نسخة رابعة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم .

كما تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب حفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه وذلك على نفقة صاحب الطلب ، وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها (2).

1- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، السالف الذكر .

2- المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، السالف الذكر .

الخطبة

خاتمة :

يمكن القول في نهاية المطاف ، أن قطاع التعمير يتطلب توافر مجموعة من الشروط و الإجراءات الواجب احترامها ، إضافة إلى دراسة شاملة وكاملة ، حتى لاتقع الإدارة في مشاكل مع طالب الرخصة ، قد تؤدي هذه المشاكل في نهاية المطاف إلى هدم البناء المشيد ، وربما إلى مسائلة الإدارة أمام القضاء ، الشيء الذي يقلل من مصداقية الإدارة .

وقد تم تجسيد قواعد التعمير ، من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، والتي كانت بمثابة النواة الأساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري .

حيث سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بعديد الآليات القانونية والتي صدرت تباعا في مجموعة قانونية ، إلا أن العناصر الأساسية في هذا التنظيم عرفت الانطلاقة الفعلية لها وبمظاهرها الحالية خاصة مع صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 في إطار التوجه الجديد للدولة الجزائرية .

ورغم صرامة التقيدات التي وضعها القانون ، فان تطبيق الميداني لا يزال محدودا ، حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل فالإحصائيات والمعطيات تبين إن عدد قليل فقط من بين المباني المخالفة للتشريعات والتي أحصتها المصالح المختصة تم هدمها ، والواقع أن الجماعات المحلية تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب ، التي تطبع في أغلب الأحوال هذه العملية . كما أن طالبي رخصة البناء قد يتعرضون إلى التعسف الإداري ، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة ، والتي تحرمهم من حق البناء والذي يعد احد أوجه حق الملكية ، مما يدفعهم لسلوك مسلك البناء الفوضوي وفي ضوء ما توصلت إليه الدراسة يجب أن نضع جملة من النصائح و التي تتمثل في :

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة و التعمير .

- ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي (مواطنين، جمعيات ، نشر معلومات بوسائط إعلامية لخلق ثقافة عمرانية حضارية .
- تفعيل دور شرطة العمران من أجل القضاء على البناء الفوضوي .
- محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي ، وما قد ينجر عنه من مخاطر تضر المواطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى .
- الوقوف على أهمية تسبيب رفض المنح الرخص والشهادات ، وعدم ترك مجال للإدارة في التسبيب لتجنب التعسف من طرفها وتحديد مصدر التسبيب .
- توسيع الاختصاص في منح رخصة الهدم ليشمل الوالي والوزير المكلف بالتعمير إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لأهمية وخطورة رخصة الهدم .
- إبداء الأهمية البالغة لقيمة الغرامات المالية المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات ورخص التعمير ، وذلك لتكون أكثر جدية ومؤدية للردع .

الملاحق

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكنية) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات المصادق عليها للبنىة :

.....
.....
.....

المادة 2 : تتكون البنىة التي تمت مراقبتها من مستويات. والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- /1
- /2
- /3
- /4
- /5
- /6
- /7
- /8
- /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 17: قرار يتضمن شهادة المطابقة

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 6 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 8 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 9 - مشتعلات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 10 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 12 - مشتعلات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإتجاز أشغال التهيئة :
- 15

حرب - في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
السكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب ببتجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 05: قرار يتضمن رخصة الهدم

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقلسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ

في

إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 04: طلب رخصة الهدم

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يلي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 09:قرار يتضمن شهادة التعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

.....

12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
.....
.....
.....
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
.....
.....
بلدية :
رقم الهاتف :
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
.....
.....
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
.....
.....
6 - عنوان المشروع :
.....
.....
7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
.....
8 - طبيعة الطلب :
.....
.....
9 - نوع المشروع :
.....
.....
.....
10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
.....
.....
11 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
.....
.....
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
.....
.....
.....
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
.....
.....
.....
14
- حرر في
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 01: طلب رخصة البناء

ولاية :

داشرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتشييرة ممثل البلدية

ملحق رقم 02: وصل إيداع ملف

المراجع

قائمة المراجع :

النصوص القانونية :

-القانون رقم 04-02، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

-القانون رقم 02-01 ، المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات .

-القانون رقم 02-08، المؤرخ في 08/05/2002، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

-القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 18 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي .

-القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية ،جريدة الرسمية ، عدد 37،الصادرة في 03 يونيو 2011.

-القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05، المؤرخ في 14 أوت 2004.

-القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2011، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

-المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ،ج.ر عدد 26، صادر بتاريخ 01/06/1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 مايو 1991.المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق ،المتعلقة بها ،جريدة الرسمية ، عدد 26،الصادرة في أول جوان 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005.

-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود
التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد07،الصادرة في 12 فبراير 2015
الكتب :

- الدكتورة إقلولي -ولد رابح صافية ،قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل
قانونية)،دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر ، سنة 2014.
- نورة منصورى ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ،دار الهدى للنشر والتوزيع
،الجزائر ،سنة 2010.
- الزين العزري ، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري ،مقال منشور
بمجلة الفكر ،جامعة بسكرة ، العدد الثالث ،سنة 2004.
- الزين العزري ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مقال منشور بمجلة
العلوم الإنسانية ، صادرة عن جامعة بسكرة ،العدد الثامن ،جوان 2005.
- حمدي باشا عمر ، مجمع نصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار هومة لطباعة
والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2001.

الرسائل الجامعية :

- حسنة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر ، جامعة
المنثوري ،قسنطينة .
- وفاء عز الدين ، منازعات التعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجيستر في قانون العام
،تخصص قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أم البواقي ، سنة
2014-2015.
- عز الدين رمزي ، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة
مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، جامعة 1945/05/08،قائمة .
- لعويجي عبد الله ،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة
الماجيستر ، جامعة الحاج لخضر -باتنة ،سنة 2011

الفهرس

01	مقدمة :
04	الفصل الأول : أدوات التهيئة والتعمير .
04	المبحث الأول :القواعد العامة للتهيئة والتعمير .
04	المطلب 1: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير .
06	المطلب 2: محاور القواعد العامة لتهيئة والتعمير .
06	الفرع (1):القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي .
07	الفرع (2):القواعد المتعلقة بالمظهر البنايات .
08	الفرع (3):القواعد المتعلقة بالبنايات ذات إستعمال سكني .
10	المطلب 3: الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى .
10	الفرع (1):القيود التي تقع على عاتق الباني .
11	الفرع (2):الإرتفاقات المقيدة لحق الباني .
12	المبحث الثاني : أدوات الأساسية لتطبيق سياسة التهيئة والتعمير .
12	المطلب 1: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير .
13	الفرع (1):مفهوم مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
15	الفرع (2):موضوع مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
17	الفرع (3):أهدافه.
18	المطلب 2: مخطط شغل الأراضي .
18	الفرع (1):مفهوم مخطط شغل الأراضي .
19	الفرع (2):خصائص مخطط شغل الأراضي .
20	الفرع (3):محتوياته.
22	المطلب 3: الأحكام المشتركة لهذه المخططات .
22	الفرع (1):التوجيهات العامة للتهيئة والتعمير المتضمنة في مخططات .

23	الفرع 2): أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي .
24	الفصل الثاني : الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير .
25	المبحث الأول : الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير .
25	المطلب 1: رخصة الهدم .
25	الفرع 1): تعريف رخصة الهدم وخصائصها .
27	الفرع 2): إيداع ملف رخصة الهدم .
28	الفرع 3): البث في طلب رخصة الهدم .
30	المطلب 2: رخصة البناء .
30	الفرع 1): مفهوم رخصة البناء .
32	الفرع 2): طلب الحصول على رخصة البناء .
36	الفرع 3): دراسة طلب رخصة البناء .
42	المطلب 3: رخصة التجزئة .
42	الفرع 1): مفهوم رخصة التجزئة .
43	الفرع 2): إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة .
47	الفرع 3): إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة .
49	المبحث الثاني : الشهادات الممنوحة في مجال العمران .
49	المطلب 1: شهادة المطابقة .
49	الفرع 1): تعريف شهادة المطابقة .
50	الفرع 2): خصائص شهادة المطابقة .
52	الفرع 3): كيفية إجراء شهادة مطابقة وطرق تسليمها .
54	المطلب 2: شهادة التعمير .
54	الفرع 1): تعريف شهادة التعمير .
56	الفرع 2): إجراء تحضير شهادة التعمير .

58	الفرع 3): تسليم شهادة التعمير .
60	المطلب 3: شهادة التقسيم .
60	الفرع 1): تعريف شهادة التقسيم .
61	الفرع 2): إجراء وتحضير شهادة التقسيم .
63	الفرع 3): إصدار القرار
65	الخاتمة
	مراجع

ملخص مذكرة الماستر

عند قيام الإدارة بدورها، وإصدار القرارات العمرانية، تكون قد ساهمت في بناء بيئة حضارية، ما ينجم عنه تطور في البنى العمرانية، أما إذا تخلت عن هذا الدور، فقد يؤدي ذلك إلى التدهور العمراني و الذي يقود إلى إختلال نظام المدينة بصورة تفسد أحوال الحضارة .

أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، بداية من القانون 29-90

إلى غاية القانون 19-15

فبصدور مجموعة القوانين الخاصة بالتعمير، اتضحت معالم المنضومة التشريعية التعميرية، وقد أصبحت هناك آليات، ووسائل قانونية، لتسيير المجال العمراني، من بينها المخططات و عقود التعمير، كآليات قبلية مخولة للإدارة في مجال التعمير،

إضافة إلى دور شرطة العمران و الجزاءات عن المخالفات، وما خولة القانون للإدارة لتطبيق قوانين التعمير كآليات بعدية لذلك، رغم التجاوزات الصارخة لهذه الآليات .

يبقى التكفل بتسيير العمران، مهمة تفترض رؤية إستراتيجية واضحة، خاصة في تفعيل دور الفرد و توجيهه و هذه مهمة الجميع للوصول إلى تكامل ثقافي أساسه حضارة عمرانية سليمة.

الكلمات المفتاحية:

1/التهيئة

2/التعمير

3/العقارات

4/المخطط التوجيهي

5/قواعد

6/إجراءات البناء

Abstract of Master's Thesis

When the administration plays its role and issued

,snoised nabru deussi dna elor sti syalp noitartsnimda eht nehW
hcihw ,tnemnorivne dezilivic a gnidliub ot detubirtnoc sah ti
siht pu sevig ti fi dna ,serutcurts nabru ni tnempoleved ni stluser
na ot sdael hcihw ,noitaroireded nabru ot dael yam siht ,elor
fo snoitidnoc eht sliops taht yaw a ni metsys ytic eht fo ecnalabmi
.noitazilivic

detaler stxet lagel fo noitalipmoc a deussi rotalsigel naireglA ehT
90-29 wal htiw gnitrats ,noitcurtsnocer dna noitatilibaher ot
19-15 wal eht litnU

eht ,noitcurtsnocer no swal fo tes eht fo ecnaussi eht htiW
emaceb noitazinagro lanoitcurtsnoc dna evitalsigel eht fo serutaef
rof snaem lagel dna smsinahcem emoceb evah ereht dna ,raelc
dna snalp eht meht gnoma ,erehps nabru eht gniganam
ot derewopme smsinahcem labirt sa ,stcartnoc noitcurtsnocer
,noitcurtsnocer fo dleif eht ni eganam

rof seitlanep eht dna eciloP nabru eht fo elor eht ot noitidda nI
ot noitartsnimda eht ezirohtua ton did wal eht ,snoitaloiv
,taht rof smsinahcem etomer sa swal noitcurtsnoc tnemelpmi
.smsinahcem eseht fo sesuba tnargalf eht etipsed

Ensuring the conduct of urbanization remains, a task that requires
a clear strategic vision, especially in activating and directing the

role of the individual, and this is everyone's task to reach cultural integration based on a sound urban civilization.

Keywords:

**1/Initialization 2/ Urbanisation 3/Real estate 4/Orientation scheme
5/Reconstruction rules 6/Construction procedures**