

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

## دور المجلس الشعبي البلدي في إطار قوانين التهيئة والتعمير

مذكرة تخرج لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية

تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:

من إعداد الطالبة :

الأستاذ/يحيى رابح

لعلو فتيحة

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	مناد أحمد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر	يحيى رابح
عضوا مناقشا	أستاذة محاضرة	بوبكر سعيدة

السنة الجامعية: 2017/2016

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مصداقا لقوله "ص": "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" صدق رسول الله ﷺ.

أولا أشكر الله عز وجل الذي اعانني ووفقني على إنجاز هذا العمل المتواضع، ويشرفني أن أتقدم بالشكر والتقدير والعرفان للأستاذ الكريم "يحيى رابح" على تفضله بقبول الإشراف على هذه المذكرة وتقديم النصح والإرشاد والدعم الذي لم يبخل عليا به، وأسأل الله العلي العظيم أن يجزيه خير الجزاء وأن ينفع بعمله كل من إحتاج إليه.

كما لا أنسى التوجه بالشكر العميق إلى لجنة المناقشة بقبولها مناقشتي المذكرة

الأستاذة: بوبكر سعيدة، والأستاذ: مناد أحمد.

والشكر الجزيل للأستاذ الفاضل شامي رابح الذي لم يبخل عليا بمساعدته طوال المسار الدراسي بالنصح والإرشاد حفظه الله ورعاه.

## المختصرات

— ر م ش ب : رئيس المجلس الشعبي بلدي.

— م ش ب : المجلس الشعبي البلدي.

— ص : صفحة.

# مقدمة

يعد العمران أحد مقومات الحضارية، التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى إهتمام مختلف المجتمعات بضرورة إعتداد أنظمة عمرانية هادفة في مختلف الجوانب أخذت بغين الإعتبار مظاهرها السياسية والإجتماعية والإقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمرا مادام الإنسان يعمر الأرض ويكتشف خباياها والمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية والتي تعطي لصاحبها حق إستعمال ملكيته وغستغلالها والتصرف فيها، وبالتالي مزاوله كل نشاط عمراني، إن حق الملكية هو حق دستوري غير أن المصلحة العامة جعلت من المشرع أن يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة والتي كانت وسيكون لها الأثر المباشر على البيئة والمحيط.

لهذا يعتبر قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الإجتماعي أو الإقتصادي أو التقني أو القانوني.

فميدان التعمير شهد تطورا وتقدما كبيرا ويظهر ذلك من خلال الإنجازات الضخمة والكثيرة التي كادت أن تغطي على المناطق الجميلة والأثرية وعلى المساحات الخضراء والشكل المعماري للمدينة أو الحي أو بالأحرى نقول أنها طغت عليها بسبب البناءات غير القانونية أو الفوضوية .

لهذا أصبح تدخل السلطة الإدارية أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع وهو ما يقتضي فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة وهذا هو جوهر نظرية الضبط الإداري التي تعد إحدى وظائف الدولة الأساسية التي تهدف من خلالها إلى خلق نوع من التوازن بين الحرية والسلطة.

تم تعديل قانون البلدية 80/90 بموجب القانون 10/11، وإصدار تشريعات جديدة للتهيئة والتعمير والعقار والتنمية المحلية، تحدد وتبين المسؤوليات والمهام المسندة للمجلس الشعبي البلدي وتضبط حدود ممارسته لتهيئة المدن في كل ما يتعلق بنموها والحفاظة على بيئتها وإطارها المبني وتطوير وظائفها والإرتقاء بنوعية وظروف معيشة سكانها وهذا بإعطاءه سلطة التصرف في الشأن المحلي وخاصة مجال التهيئة والتعمير.

لهذا يستمد البحث أهميته القصوى من كون الدور الذي يلعبه المجلس الشعبي البلدي في إطار قوانين المنظمة لل عمران ،ويتجلى هذا من خلال قراراته التي نظمها المشرع في سلطة تنظيم عملية البناء وتشبيد التجمعات السكانية وايضا في القضاء على البناء الفوضوي،الذي يبرز بصورة اكبر عند تحلي الإدارة عن إصدار القرارات التنظيمية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الاراضي والذي يمكن من خلاله تفعيل قوانين البناء والتعمير على ارض الواقع بإعتبارها مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية وكذلك في حالة غيابها. كذلك تظهر أهمية المخططات بإتصالها الوثيق بجميع قطاعات التي لها علاقة بقوانين التهيئة والتعمير .

لهذا أصبحت الجماعات المحلية وتحديد البلدية المتمثلة في المجلس الشعبي البلدي، تحتل مكانة هامة في جهاز التنظيم الجزائري لكونها كلفت بمهام متنوعة وفق التطور الإقتصادي والإجتماعي، لأنها تعد وسيلة لتنظيم الحياة المحلية في ميدان التعمير،وهذا بتزويدها بكل الوسائل ويجب أن تكون البلدية حاضرة في جميع مراحل التعمير،ليس في ممارسة الرقابة فقط وأيضا في التدخل المباشر في كل عملية التهيئة والعمرانية،إذ أن هناك مخاطر تهدد البيئة والمحيط.ومن الاسباب التي دفعت بي لإختيار الموضوع هناك دوافع ذاتية بحكم تخصصي في ميدان القانون العقاري،لهذا إرتأيت بهذه المبادرة لمعالجة هذا الموضوع من زوايا متعددة ومتشابهة.

وهناك أسباب موضوعية :معرفة الدور الذي يتوخاه المشرع من تنظيم عملية التهيئة والتعمير،وكذا معرفة دور المجلس الشعبي البلدي في عملية التهيئة والتعمير ومدى تطبيقه للنصوص القانونية على أرض الواقع،ومدى كفاءته في القيام بدوره الذي حدده القانون؟ بالإضافة إلى معرفة الأسباب الفعلية لإنتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه الطابع الجمالي للمدينة.

وهذا لكون الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر،ولم يتطرق له الكثير من الباحثين خاصة مع التعديلات الجديدة التي أصدرت على القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لعملية العمران، كما تم الإطلاع على عينة من الرسائل الجامعية كدراسات سابقة وهذا بهدف توظيفها،من بين هذه الدراسات السابقة:

— عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراة في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، درس من خلالها النظام القانوني والأهداف المتوخاة من قانون تنظيم العمران في الجزائر، وكذا معرفة تقنية تنظيم البناء بما يتلائم مع المتغيرات في المدينة.

— الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011/2012. من خلالها تم الوقوف على الدور الذي تلعبه الإدارة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران وتحسين المظهر الجمالي للمدينة ومدى فاعلية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البنايات.

إنطلاقا من هنا تتضح لنا معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي إرتأينا إلى بلورتها في التساؤل التالي:

### — مامدي إسهام دور المجلس الشعبي البلدي في تفعيل قوانين التهيئة والتعمير؟

وقصد الإحاطة بأهم ابعاد الدراسة تم الإعتماد على منهجين، مع وجود ترابط بينهما، وهم المنهج الوصفي والتحليلي، الوصفي يظهر من خلال الدور الذي يلعبه المجلس الشعبي البلدي من خلال الصلاحيات الممنوحة له في غطار قوانين العمران، والمنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية .

أما الصعوبات التي واجهتني قلة المراجع المتخصصة التي تتناول قانون التعمير، مما تركه حقلًا مفتوحًا للدارسين في هذا الموضوع، إضافة إلى صعوبة الحصول على المراجع اجنبية مما دفع بي إلى الإعتماد بصورة كبيرة على القوانين الجزائرية في هذا الموضوع، دون الإغفال عن ضيق الوقت الذي لم يسعفنا في البحث والتعمق أكثر في مجال قوانين التهيئة والتعمير ودور المجلس الشعبي البلدي فيها.

وقد تناولت الموضوع وفق خطة مقسمة على فصلين، تعرضت في الفصل الاول: دور المجلس الشعبي البلدي في تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير وإعداد الأدوات المحلية للتعمير وقسمناه إلى

ثلاث مباحث، المبحث الأول: تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المبحث الثاني: المخطط التوجيهي كأداة تخطيط عمرانية، المبحث الثالث: مخطط شغل الأراضي كأداة تنظيم عمرانية.

أما الفصل الثاني: دور المجلس الشعبي البلدي في تنظيم البناء وفرض إحترام قواعد العمران، قسمناه إلى ثلاث مباحث، المبحث الأول: الرخص العمرانية، المبحث الثاني: الشهادات العمرانية، المبحث الثالث: الرقابة الإدارية لعقود التعمير.

وفي الأخير نتوصل إلى خلاصة شاملة للموضوع تضمن مجموعة من النتائج والتوصيات.

## الفصل الأول

دور المجلس الشعبي البلدي في تطبيق القواعد العامة للتهيئة

والتعمير وفي إعداد أدوات المحلية للتعمير.

التخطيط العمراني هو مجموعة من الإجراءات المتكاملة بغرض تحديد الإسكان بمفهومه الشامل والتوزيع المتناسق المتبادل في المنطقة وهذه لا بد أن تشمل الإقتصاد والإعمار التخطيطي والهندسة... إلخ<sup>1</sup> ويعرف التخطيط أيضا على انه تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وإنسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها.<sup>2</sup>

وتتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير، أو ما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي،<sup>3</sup> المتمثلة حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فهي آليات يتم من خلالها تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد إستعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط لتهيئة، والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>4</sup>

لأنه في غياب أدوات التهيئة والتعمير تكون البلدية مجبرة في تسيرها إلى تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذه القواعد لا تعطي لها الحل المناسب لتجسيد برامجها الإنمائية، ولا يمكنها التحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية وبالأخص الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي.

<sup>1</sup> مؤمن "محمد ذيب" نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، 2013، ص 11.

<sup>2</sup> زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010/2011، ص 19

<sup>3</sup> منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، 2001/2002، ص 26.

<sup>4</sup> انظر المادة 11 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52.

تم دراسة هذا الفصل وفقا لتقسيمه إلى ثلاث مباحث:

**المبحث الأول :** تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التعمير.

**المبحث الثاني :** المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير كأداة تخطيط عمرانية.

**المبحث الثالث :** مخطط شغل الأراضي كأداة تنظيمية لل عمران.

## المبحث الأول : تطبيق قواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التعمير .

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي موقع التنفيذ، كما أنها تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير والشروط التي تسمح بترشيد المساحات ورقابة النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر لكن في حالة غياب أدوات التعمير<sup>1</sup> فما هي القواعد التي تطبق للمحافظة على المجال العمراني والجمالي للمدينة؟

الأصل في التهيئة العمرانية تتمثل في أدوات الجماعية للتهيئة العمرانية وهي مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لكن في حالة غياب الأصل فان البديل هو القواعد العامة للتهيئة والتعمير طبقا لنص المادة 03 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 التي تنص على مايلي:

مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التعمير، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، مراعاة بذلك خصوصية بعض الاقاليم التي لم تتمكن من إعداد أدوات التعمير.<sup>3</sup>

-المشرع الجزائري لم يعرف لنا القواعد العامة للتهيئة والتعمير صراحة لكل من خلال فهمنا لمحتوى مواد القانون 29/90 المعدل والمتمم في الفصل الثاني منه بعنوان قواعد التهيئة والتعمير من مادة 03 الى مادة 09 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراة في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014، ص32.

<sup>2</sup> مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011، ص34.

<sup>3</sup> يعود سبب ذلك إلى قلة الأطر الفنية والتقنية التي تتوفر عليها بعض الجماعات المحلية والمتخصصة والقادرة على إعداد أدوات التعمير إلى جانب الإمكانيات المادية المحدودة مقارنة بالقيمة المالية المطلوبة لإنجاز المخططات.

<sup>4</sup> سلافي سامية، حبيب هاجر، مسألة التهيئة والتعمير ودور البلدية في تسييرها، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص عقاري، جامعة يحي فارس المدية، 2014/2013، ص31.

وإن عملية البناء خارج نطاق أدوات التهيئة والتعمير تحكمها ضوابط منها ما تتعلق بموقع البناء وأخرى تفرضها إرتفاقات الملكية على البناء وضوابط أخرى تكمن في وجود قيود على عملية البناء من حيث حجم البناءات ومظهرها.

### المطلب الأول: القيود الواردة على عاتق الباني.

إن المالك حر في التصرف في ملكيته العقارية الانتفاع بها أو البناء عليها إلا أن هذا الحق ليس مطلق بل قيده المشرع الجزائري بقوانين تضمن إحترام حقوق الغير وعدم التعسف في إستعمال هذا الحق لتتشكل بذلك قيودا على الباني وهذا لما أكدته القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن العموميين.

خارج نطاق أدوات التعمير ويستوجب على الباني أن يحترم شروط الأمن والسلامة العموميين نجد أن مواد من 02 إلى 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 قد أقر على إمكانية رفض رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البناءات المراد إقامتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي، سواء بسبب موقعها أو حجمها أو إستعمالها<sup>2</sup> أو شريطة إحترام القوانين التنظيمية وذلك حسب المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تتضمن تناول تحضير الطلب مدمطابقة المشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما يراعي التحضير مدى إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء الفني الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<sup>3</sup>

- أن لا يكون البناء المراد إنجازه معرضا للأخطار ان المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات أو زلازل وإنجراف التربة وغيرها يمنع فيها إقامة البناء وهذا نظرا لخطورتها هذا ما أكدته مرسوم 19/15<sup>4</sup> وكذا القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار

<sup>1</sup> القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/24، المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 51.

<sup>2</sup> مزوزي كاهينة، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup> أنظر المواد 05، 06، 13، 18، من المرسوم التنفيذي 175/91. حيث من مضمون المواد بصفة عامة نصت على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من خلال تزويد البناءات ذات الإستعمال السكني بكل التدابير اللازمة.

<sup>4</sup> أنظر المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي، المؤرخ في 19/15.

التنمية المستدامة على خطورة الظواهر الطبيعية ذلك ان نصوص التهيئة والتعمير تحاول ضمان سلامة البناءات على المدى الطويل وكذا اقر القانون الجزائري التأمين ضد الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل الفيضانات والعواصف الرياح القوية وانحراف التربة بموجب الأمر 12/03 المتعلق التأمين على الكوارث الطبيعي وبتفويض الضحايا.

هذا التأمين أقره المشرع الجزائري بعد الكوارث الطبيعية التي أمت بالجزائر زلزال بومرداس- وفياضانات باب الواد.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: عدم المساس بالبيئة والمعالم الأثرية والثقافية والسياحية.

نظرا للأهمية الطبيعية لبعض المناطق أولى قانون التهيئة والتعمير أهمية بالغة نظرا لدورها في التنمية الاقتصادية ولقد تجسدت العلاقة بين قانون العمران وحماية البيئة بموجب القانون 05/04 الذي وضع ان قانون العمران ملزم بما يتضمنه من قواعد وإحكام على ضرورة إحترام البيئة ومحاربة كل أشغال التلوث يهدف لتحسين اطار ونوعية الحياة وفق ما تنص عليه المادة 02 من القانون 05/04 لا تكون قابلية للبناء الا قطع التي:

— تراعي الاقتصاد الحضري عند ما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية .

— تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.

— تكون في حدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

وتتجسد أحكام حماية البيئة من خلال تقييد الباني باحترام مقاييس متعلقة بموقع البناية اذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة لم يتم حمايتها وصيانتها في انجاز المشروع كهدم عدد كبير من الأشجارو، كذا شروط أساسية تتعلق بالبناية نفسها وبمنع منح رخصة البناء اذا كانت البناءات لها عواقب ضارة بالبيئة أو تتعارض مع الأحكام الواردة في قواعد العامة لتهيئة والتعمير فالبنسبة للبناء في المؤسسات الصناعية فرخصة البناء تتوقف على حتمية معالجة ملائمة للتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية وعلى اشتراط تدابير ترمي الى التقليل من مستوى الضجيج.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الأمر رقم 12/03، المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، جريدة رسمية رقم 52.

<sup>2</sup> أنظر المواد 04، 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي 175/91، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 26.

كما نص المشرع منع منح رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية ، كما يمكن تعليق الرخصة على شروط نص عليها القانون 04/98 المتعلق بحماية الحفريات الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية التي تستوجب حمايتها<sup>1</sup>. وذلك الحصول على رخصة من وزارة الثقافة قبل البدء بأشغال البناء في المناطق المصنفة كمعالم أثرية وثقافية وتكون خاضعة لرقابة تقنية من وزارة الثقافة وكذا نظم المشرع تقييد السلطات الباقي في عملية البناء في الأماكن السياحية هو القانون 03/03.

الذي ضبط شروط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي<sup>2</sup> وفرض قيود وأخضع رخصة البناء داخلها إلى رأي مسبق إجباري من وزارة السياحة بالإضافة إلى رأي مسبق من وزارة الثقافة إذا كانت المناطق مصنفة كمناطق سياحية ومناطق مصنفة كمعالم أثرية<sup>3</sup>، وفي نفس الإطار فرض القانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/05 في مادته 46 منه لاتمنح رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية إلا بعد الحصول على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث: إحترام القواعد الدنيا للتهيئة.

فقد وضع المشرع شروط معنية كحد أدنى للقيام بعملية البناء حيث حظر البناء في المناطق التي لا يصلها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص أو تجمد صعوبة للسير أو الوصول إليها مثل المنحدرات الوعرة، وكذا البناءات التي لا تستجيب لأدنى قواعد الوقاية ضد الحرائق ، كما منع منح رخصة البناء اذا كانت منافذ العمارات تشكل خطر على امن مستعملي الطرقات وتعيق حركات المرور أو الكثافة المرورية<sup>5</sup>.

### المطلب الثاني: ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناء .

هناك شروط الواجب توفرها في البناء والارتفاقات المقيدة له وارتفاقات اخرى لعدم البناء لوجود أسباب قانونية تمنع البناء.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> القانون 04/98، المؤرخ في 1998/06/05، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية رقم 44، وكذا نص المادة 07 من المرسوم

التنفيذي 175/91 بنصها إذا كانت البناءات من طبيعتها ومن جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أياصلاحه وكذا بأثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها بإحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين.

<sup>2</sup> القانون 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 11.

<sup>3</sup> د/ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى عين ميله، الجزائر، 2010، ص 15.

<sup>4</sup> القانون 01/99، المؤرخ في 1999/01/05، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية رقم 02.

<sup>5</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 175/91 .

<sup>6</sup> أنظر المواد من 867 إلى 881 من القانون المدني الجزائري.

## الفرع الأول : شروط إرتفاقات التعمير المقيدة للبناء.

من إستقراء القانون 29/90 لم يتطرق للإرتفاقات المقيدة للبناء وتبعاً لذلك تحدد مفهومها للقواعد العامة إستناداً إلى القانوني المدني الجزائري، حق الإرتفاق هو الحق الذي يقرره القانون وتترتب عليه مصلحة أو منفعة العقار معين على عقار آخر يتحمل عبئ المنفعة أو الإرتفاق وتختلف الإرتفاق في القانون الخاص عن الإرتفاق في قانون التعمير الذي هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو إستغلال الملكية العقارية، وتكون له أهداف معينة وهي الحماية وأمن الساكنين ومتطلبات النظافة والراحة وغيرها، ومن أهم إرتفاقات التعمير:

**1\_ إرتفاقات متعلقة بالصحة والأمن العموميين:** وهذه الإرتفاقات تفرض احترام البناء على مسافة معينة من الطريق العمومي فلا يمكن للباي ان يشيد بناء او سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد أربعة امتار على الأقل من محور الطريق المؤدي اليه، وفي حالة وجود هذه البنائات او السياج من الصلب من قبل على جانب الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبتعد بأربعة امتار من السياج او البنايات الموجودة.<sup>1</sup>

وكذلك في حالة طريق السريع يمنع البناء ، على مسافة بعد تقل عن 50م من كلا جانبي الطريق السريع أو 30م من جانبي الطرق الوطنية المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم، اما اذا كانت البنايات غير مخصصة للسكن فتعاد هذه المسافة الى 40م،<sup>2</sup> وهذا بهدف الحفاظ على الصحة والامن العام والطمأنية للسكان.

أما فيما يخص حق التعلية البناء القانون 29/90 أوجب على الباي أن لا يتجاوز علو البنايات في الاجراء المعمرة من البلدية متوسط علو البيانات المجاورة، أما إذا وجدت بنايات على حافة الطريق العمومي فان علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة افقياً بين كل نقطة منها وبين أقرب نقطة من التصفيف المقابل من البنائات.<sup>3</sup> كما ألزم لقانون على الباي ان تشيد البنائات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند رؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق مستوى الأفقي المعتبر اعتماداً على هذه الفتحات وقد تصل الزاوية إلى 60 درجة في الغرف التي تقل الإنارة فيها.

<sup>1</sup> أنظر المادة 04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنظر المادة 06 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

وقد حدد القانون عدد العمارات التي يجوز بنائها عند تشييد مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني، التي يجب أن تشتمل على 20 مسكن على الأقل والتي يجب أن تتوفر على شروط أساسية تتعلق بالإضاءة في المسكن حيث يجب أن يستفيد على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإضاءة غرف السكن من الشمس ساعتى نفي اليوم طول مائتي يوم على الأقل في السنة، وكذا يجب أن تكون نصف الغرف تطل على الواجهة ولا يمكن حجب الفتحات التيتنير الغرف السكنية باجزء من العمارة الذي يمكن رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق المستوى الأفقي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : شروط إرتفاقات عدم البناء.

- هي التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز اشغال في بعض المناطق نظرا للخطورة وهي:
- الإرتفاقات المتعلقة بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح رخص البناء في الاماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي مهما كان نوع هذه البناءات.<sup>2</sup>
  - الإرتفاقات العسكرية: الهدف حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت .
  - الإرتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة: تهدف إلى سلامة السكان.
  - الإرتفاقات المرتبطة بالاستغلال الخاصة :كالمناجم وبعض الصناعات الثقيلة .
  - الإرتفاقات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.
  - الإرتفاقات المرتبطة بحماية الساحل .
  - الإرتفاقات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتمثل في حماية مياه الشرب وحماية العيون ،و التنقيبات الموجهة للشرب، وحماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.
  - المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران:
  - الإرتفاق بالنسبة لنقل الغاز الطبيعي 150م
  - الإرتفاق بالنسبة للساحل او شاطئ البحر 100م
  - الإرتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية 80م
  - الإرتفاق بالنسبة للطرق الوطنية 50م
  - الإرتفاق بالنسبة للطرق الولائية 30م
  - \_ الإرتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط 30م.

<sup>1</sup> أنظر المواد 22،21 من المرسوم التنفيذي 175/91،السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 164 من قانون 01/02،المؤرخ في 05/02/2002،المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنويات،الجريدة الرسمية

\_ الإرتفاق بالنسبة لشبكات صرف المياه، والمياه الصالحة للشرب 30م.

\_ الإرتفاق بالنسبة للمقابر 35م.

\_ الإرتفاق بالنسبة للواد أو الشعبة : عمقها في 2م

\_ الإرتفاق بالنسبة لمنابع المياه: حتى 50م<sup>1</sup>

مما سبق يتبين لنا أن سلطات الباني تتقيد وفقا لأحكام قواعد إحترام تنظيمات التهيئة والتعمير بعيدا عن أدوات التهيئة والتعمير، مراعيًا في ذلك إحترام السلامة والأمن العمومي وكذلك أن لا يكون البناء المراد إنجازه معرضا للأخطار.

---

1 عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 145\_146

## المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة تخطيط عمرانية.

رغم أنه نص عليه بالقانون 29/90<sup>1</sup> إلا أن تطبيقه العملي لم يبدأ إلا في سنة 1995 وإستمر تمديد العمل به إلى غاية 1997، إعتد المخطط بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 148/12.

ولقد ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية، فهو يشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير، أي تخصيص العام للأراضي علي مستوى تراب البلدية<sup>2</sup>.

### المطلب الاول: النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أعتددا لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بموجب المادة 10 من القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، والمرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28/05/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05، المؤرخ في 10/05/2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 148/12.

### الفرع الأول: تعريف وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1 عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> عادل بن عبد الله، تأثير توسيع البلدية في ميدان التعمير على مسؤوليتها، الملتقى الدولي الخامس حول: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 03، 04 ماي 2009، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 207.

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط وأهداف التي يحققها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### أولا : تعريفه

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي<sup>1</sup> متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية<sup>2</sup>.

وكما يعتبر كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أداة توجيه، وأداة قانونية، يخضع لها أي نوع من أنواع الاستعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، ولا يجب مخالفته تحت طائلة المخالفة القانونية والاجراءات الردعية .

يغطي المخطط كل بلدية وتم اعداد مشروعة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>3</sup>.

وإذا أعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة من أدوات التعمير فما هو الهدف الذي يرمي إليه؟

### ثانيا : أهدافه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي فيمايلي<sup>4</sup>:

- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الارضية المعنية.
- تحديد المناطق العمرانية الجديدة مع تحديد السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ على الاراضي الفلاحية، مع تفشي ظاهرة الفوضى علي تلك الاراضي دون إحترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

<sup>1</sup>أنظر المادة 16 من القانون 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52.

<sup>2</sup>أنظر المادة 17 من القانون 29/90.

<sup>3</sup>أنظر المادة 24 من القانون 29/90.

<sup>4</sup>زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص 21.

- تحدد الأماكن الطبيعية والتاريخية والآثرية التي يجب القيام بحمايتها باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من الثروة الوطنية حيث يمنع منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء في المناطق ذات التراث الثقافي.
- كما تهدف الى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:
  - المناطق الغابوية والزراعية
  - المناطق السكنية وكثافتها
  - المناطق الصناعية والتجارية والسياحية
- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق.
- تعريف وتصنيف المناطق المعرضة لزلازل حسب درجة الخطورة و تحدد قواعد البناء في هذه المناطق<sup>1</sup>.

ويعتبار المخطط أداة في متناول الجميع لا بد على المواطن مراعاة ما يفرضه من توجهات وهيئة وملكية ولقائمة أشغال البناء وفق ما يسطره لتنظيم عملية البناء و ترشيد استعمال المساحات خاصة انه يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية بحيث يبرز خطوط المرور الطرق وكذا تحديد مشآت ذات منفعة العمومية ويمكن للمخطط أنابيب المياه والطرق الصحي تبقا لما تطلبه التجمعات السكنية من اوصول ماء الشرب وماء التطهير.

وفي نفس السياق يجب أن يكون إنجاز المشاريع السكنية والتجهيزات العمومية مطابقاً لتعليمات المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي على حد سواء وتحقيقاً لذلك يعهد للمصالح التقنية للتعمير المتعاملة مع مختلف أصحاب المشاريع و المتعهدين تطبق الاجراءات والتدابير المتعلقة بمدى تواتر هذه المطابقة<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

<sup>1</sup> أنظر المادة 11 من القانون 05/04، المعدل والمتمم للقانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>2</sup> التعليمات الوزارية الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بتنظيم مخططات الكتلة لمشاريع البناء تحت رقم 45/04 المؤرخة في 04/03/2004، وكذا التعليمات الوزارية رقم 04/04 المؤرخة في 25/04/2004 المتعلقة بإنجاز مجمعات سكنية منسجمة وذات نوعية جيدة .

وفقا لهذا التعريف نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعمل على تقسيم المناطق الى قطاعات يضمن الربط بين سياسة تهيئة الاقليم وسياسة التعمير والرقابة عليها في كل تجميع سكني وقد حددتها المادة 19 من قانون 20/90 وكذا لبلوغ الأهداف المحددة.

**أولا: القطاعات المعمرة** هي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة و في أحيائها القديمة و التي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة سكنات فردية أو ذات كثافة عالية سكنات جماعية ومناطق ذات تعدد وظيفي تجارة وخدمات<sup>1</sup> بالتالي تتميز القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية ، نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة ومن ثم فان المخطط لا يفرج فيها نشاطات التوسع وانجاز بناءات جديدة لان هذه القطاعات المعمرة مشبعة لا طاقة لها للاستيعاب ويكون عمل المخطط على إجراء في خصائص النسيج العمراني في اعادة هيكلة أو تأهيل صيانة وترميم بعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع منتج الجديد لمادة البناء والأشغال الهندسية والمعمارية الحديثة<sup>2</sup> المدينة الجديدة تعد من عناصر سياسة التهيئة والتعمير كعامل من عوامل ضبط السير الحضري و تعتبر الفرصة الأساسية الوحيدة المتوفرة لانجاز تنظيم عمراني محكموهي تندرج ضمن الخطة الوطنية والجهوية للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>

### ثانيا: القطاعات المبرجة للتعمير.

هي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال قصير و متوسطة،قصيرة تمتد إلى 05 سنوات والمتوسطة تمتد من 05 إلى 10 سنوات<sup>4</sup> وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد وتدخل في اطار الأراضي القابلة للتعمير،وتكون هذه القطاعات عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة.

### ثالثا: القطاعات التعمير المستقبلية.

---

1 مادة 20 من القانون 29/90،السابق الذكر.  
2 بلفضل محمد،محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير،موجهة لطلبة الماستر 01،تخصص قانون عقاري،جامعة تيارت كلية الحقوق،2016/2015،ص  
3 أن فكرة المدينة الجديدة كوحدة حضرية قائمة بحد ذاتها غائبة في أدوات التهيئة والتعمير،إلا أن المشرع الجزائري إستدرك ذلك بنص خاص وهو قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ،جريدة رسمية عدد رقم 15 .  
4 أنظر المادة 21 من القانون 29/90.

هي الأراضي المخصصة للتعمير على مدى بعيد في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> وتكون هذه الأراضي خاضعة للأرتفاقات المؤقتة بعدم البناء الا انه يمكن بالترخيص بالبناء فيها وفقا لحقوق البناء الضعيفة جدا واستثناءا وهي الحالات:

. حالة تحديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي.  
. حالة البناءات التابعة للبلدية و ذات مصلحة عامة والمرخص بها من قبل الوالي بناءا على طلب معلل من رئيس بلدية بعد اخذ رأي المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> ويظهر الهدف من هذا حماية الأراضي من البناء كأصل عام، وابقاء الطابع الفلاحي عليها.

#### -رابعاً: القطاعات غير قابلة للتعمير.

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء منصوص عليها بدقة، ومحددة بنسب بتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات<sup>3</sup> ولا يمكن ان تكون محل رخصة البناء، وذلك لطبيعتها الخاصة أو الظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية او فلاحية او ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن هذا لمنع ليس باتا لكن يخضع لرقابة السلطة الادارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد هذه التقسيمات لفرض شروط معينة للبناء على بعضها البعض، نظرا لخصوصية التحكم في العقارات الموجودة بتنظيم إستعماله على المدى القصير والمتوسط والحد من الإستعمال اللا عقلاني لهذه الأراضي، مما ينعكس إيجابيا على التنظيم المجال العمراني في إطار إستراتيجية التخطيط الحضري وترشيد إستعمال القطاعات القابلة للتعمير، للحد من البناءات الفوضوية وكذا مراعاة الصحة العامة للقطاعات غير قابلة للتعمير إذا كانت ذات خطورة على المواطنين و الممتلكات كمناطق زلزال ومنحدرات الخطرة وكذا مراعاة المناطق المحمية في إطار حماية البيئة<sup>4</sup>.

لكن من خلال هذا التقسيمات، هل حقق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فعلا الاهداف المرجوة منها؟ أم أنها تبقى مجرد تقسيمات دون تطبيق؟

<sup>1</sup> أنظر المادة 22 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 الفقرة الأخيرة من القانون 29/90.

<sup>3</sup> أنظر المادة 23 من القانون 29/90.

<sup>4</sup> القطاعات الأربعة يحددها القانون بصفة رسمية داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أن هناك مناطق أخرى تم خلقها من طرف المخطط العمراني الموجه سابقا وغالبا ما تترك بأسمائها المناطق السكنية الحضرية الجديدة، ومناطق التوسع السياحي الأصلية مثل مناطق النشاطات التجارية. راجع علي باي يزيد، مرجع سابق، ص 85.

للإجابة على هذا التساؤل، الواقع العملي هو الذي يبيننا على هذا، بالرغم من النصوص التشريعية التي تنظم حركة النشاط العمراني في الجزائر منذ صورها، لكن يظهر هناك تعدي واضح على مختلف القطاعات التعمير، وذلك إمامن طرف البلدية نفسها التي أعدت المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بطريق تبرر الضرورة في إحتياج البلدية لذلك العقار المتواجد في قطاع التعمير المستقبلي لتنفيذ مشاريع أخرى، بالرغم من إعتبارها مساحات إحتياطية لمواجهة الإحتياجات العامة، بمعنى أن الآجال المذكورة في القانون 29/90 لا تحترم، لكن يتم الإستحواذ على مساحات معتبرة من القطاعات غير قابلة للتعمير بالرغم من إعتبارها محمية.<sup>1</sup>

و وفقا لهذا نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحتوي على مايلي:

### الفرع الثالث : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد اطاره القانوني المكونات التالية.<sup>2</sup>

#### أولا: التقرير التوجيهي

يحدد فيه التوجيهات وآفاق التنمية العمرانية الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه ويقدم فيه على خصوص مايلي:

— تحليل وضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطور الاقتصادي الديمغرافي و الاجتماعي والثقافي للتراب .

—تقسيم التهيئة المقترحة بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

يعد هذا التقرير تمهيدا لانجاز المخطط التوجيهي يغطي الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات لذا يجب أن يعالج التقرير التوجيهي الحالة من مختلف الجوانب مع الأخذ بعين الاعتبار تطور العمران من خلال السنوات الأخيرة والمشاريع المحلية اضافة الى النشاطات التي ستنجز من خلال تحديد برمجتها،

<sup>1</sup> صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر\_باتنة، 2011/2012. ص.47.

<sup>2</sup> انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

إضافة للاستثمار و شغل الأراضي وكذا التهيئة المتعلقة بها<sup>1</sup> ، فهذا التقرير يستوجب أن يتكامل مع لائحة تنظيمية، محدد للقواعد القانونية لكل منطقة.

### ثانيا :لائحة التنظيم

إن هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة طبقا للمواد 20،21،23 من قانون 29/90 المعدل والمتمم يحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف للقطاعات وتشتمل على مايلي:

-التخصيص الغالب للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عن الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لا سيما المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل.<sup>2</sup>

-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

-الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

-مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي مع حدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بابرار مناطق

التدخل في الأنسجة العمرانية لقائمة مساحات المناطق المطلوب حمايتها

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية و الخدمات والأعمال و نوعها

-واذ اقتضى الأمر ومع شروط للبناء الخاصة بالساحل والأقاليم ذات مميزات طبيعية وثقافية بارزة

وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد التي يمنع فيها البناء.

ونتيجة للأخطار و الكوارث التي تعرضت لها الجزائر خاصة زلزال بومرداس تعديل المرسوم

177/91<sup>3</sup> وإضافة :

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.

<sup>1</sup> تجسيدا لذلك نص المرسوم التنفيذي 42/91 المؤرخ في 16/02/1991، المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها، على أسناد مهمة إعداد المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة العمرانية لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديرية التعمير. جريدة رسمية رقم 08.

<sup>2</sup> تم تعديل مرسوم 91 للتنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 26 بموجب المرسوم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية رقم 62، ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/09/2012، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19.

<sup>3</sup> انظر المادة 43 من القانون 29/90.

-مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المنشآت الأساسية لا سيما المنشآت الكيماوية والبيترولية.

-المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

-الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

تم تعديله نتيجة للخسائر البشرية والمادية جراء عدم احترام قواعد العمران وعدم تطبيق الرقابة الصارمة من قبل السلطات المختصة خاصة البلدية.

**-ثالثا: الوثائق البيانية.**

كما يتكون المخطط من وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات التالية :

-مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

- مخطط تهيئة بين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد من القانون 29/90 بعض أجزاء الأرض و الساحل و الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة كما حددها القانون.<sup>1</sup>

-مخطط الارتفاقات الذي يجب الإبقاء عليه أو تعديلي أو انشائه.

-مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبيل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد

مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

وقد تم اضافة بيانات اخرى عند تعديل المرسوم 177<sup>2</sup>/91.

- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة بالتدخل وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو منشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

-تسجيل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة اقليميا حسب نفس الأشكال التي تمت الموافقة على المخطط.

**المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أضافت المادة 03 من مرسوم التنفيذي 317/05 المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم 177/91 ووثائق بيانية .

لا يمكن إعتداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم رقم 177/91 المحدد لاجراءات اعداد المخطط المعدل والمتمم بالمرسوم 317/05

-الفرع الاول :مرحلة الإعداد والمصادقةعلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يمر اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمراحل:

أولاً :مرحلة الإعداد.

يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على السهر على احترام مقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.<sup>1</sup>

-من هنا نستنتج مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص في هذه المرحلة السابقة لعملية البناء من خلال سلطة الرقابة بوضع المخطط العمراني وتنظيم السكن عبر اقليم البلدية ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتبار ممثلاً للدولة في اقليم البلدية، ويتمتع بصلاحيات واسعة واردة بالعديد من النصوص القانونية في شتى المجالات وخاصة القيام بمهمة الرقابة من خلال اتخاذ الاجراءات الضرورية أثناء الإجراءاالضروريةاثناء الإعداد لتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لذا يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم اعداد مشروعة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.<sup>2</sup>

فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد المخطط تقوم البلدية بإجراءات الإنطلاق أو المرحلة التحضيرية لاعداده و المتمثلة في الاعلان عن مشروع المخطط وفقا لأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 236/10 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر الشروط لإنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة الى مكتب الدراسات المؤهل.<sup>3</sup>

إذن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويتضمن المداولة النقاط التالية<sup>4</sup> :

<sup>1</sup> أنظر المادة 94 من قانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية ،جريدة رسمية رقم 37.

<sup>2</sup> أنظر المادة 24 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> أنظر المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 2010/10/07، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ،الجريدة الرسمية رقم 58.

<sup>4</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

-التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود  
كيفية مشاركة الإدارية العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي  
للهيئة والتعمير .

\_ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية الذي استوجب أن يتضمن المخطط التوجيهي  
المشاريع ذات المصلحة الوطنية ، كما يتم إجراء مداولة بناءا على دراسة تقييميه للوضعية الراهنة للوسط  
العمراي من من خلال:<sup>1</sup>

-دراسة طبيعة تبرز الخصائص الطبوغرافية للبلدية.

-دراسة الوضع الديمغرافي من مواليد ووفيات وهجرة إضافة لمناصب الشغل  
.تحليل الإطار المبني، حيث تتم دراسة نوعية البنايات إضافة إلى كمية التجهيزات الاجتماعية  
والثقافية وكذا النشاطات الاقتصادية وتشخيص إمكانات الهياكل القاعدية.

**1-تبلغ المداولة:** يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر  
بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.<sup>2</sup>

بعد المداولة والنشر يصدر قرار برسم الحدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة  
والتعمير مع مراعاة الحالة التي يتضمن فيها المخطط مجموعة بلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية أو  
اجتماعية.<sup>3</sup>

ومن هنا يجب أن تتخذ هذا الاخير على اساس مذكرة تقديم ومخطط رسم حدود البلدية التي  
يشملها المخطط مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة تختلف الجهة المخولة لها صلاحية اصدار  
هذا القرار باختلاف الملف:

1-الوالي المختص إقليميا إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لعدة  
ولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعدادة يشمل أكثر من بلدية يمكن لرؤساء  
المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات

<sup>1</sup> أنظر المادة 13 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91،السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 12 من القانون 29/90.

<sup>1</sup> غير أن قرارات هذه المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات حول إعداد المخطط لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية وليس للمجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> كما نصت عليها المادة 06 فقرة 2 من مرسوم 177/91 طالما أن عمل المؤسسة يكون فقط في حالة وجود بلديات لا يمكن أن توكل مهمة المصادقة على قرار المؤسسة المشتركة لمجلس شعبي واحد.

نصت المادة 09 من قانون البلدية 10/11 على أنه يتم ضم جزء من إقليم البلدية أو أكثر إلى بلدية أخرى من نفس الولاية بموجب مرسوم رئاسي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالداخلية أخذ رأي الوالي، ورأي رئيس المجلس الشعبي الولائي، ومداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية، ونفس الأنتقاد بالنسبة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 178/91 فيما يتعلق باعداد مخطط شغل الاراضي .

## 2-إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية.

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع رؤساء غرف التجارة، و رؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، والجمعيات المحلية كتابيا لهذا القرار<sup>3</sup>، ولديهم مهلة 15 يوما من تاريخ الاستلام لبدء مشاركتهم في اعداد المخطط، وبعد انقضاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باصدار قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، و الجمعيات التي طلبت استشارتها سواء كانت هذه الاستشارة وجوبية<sup>4</sup> أو اختيارية<sup>5</sup>

## \_ الاستشارة الوجوبية:

على مستوى الولاية:التعمير،الفلاحة،التنظيم الاقتصادي،الري،النقل الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية و الطبيعية،البريد والمواصلات ،البيئة،التهيئة العمرانية،السياحة.

<sup>1</sup> انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 .

<sup>2</sup> بلفضل مُجد،المرجع السابق، ص29.

<sup>3</sup> انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91،السابق الذكر.

<sup>4</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم نفسه

<sup>5</sup> أنظر المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 148/12 السابق الذكر.

على مستوى المحلي توزيع الطاقة، النقل و توزيع الماء .

وقد أضاف المشرع الجزائري الهيئات المستشارة وجوبا مصالح إدارة الصناعة وترقية الاستثمار ومصالح وإدارة الضبط العقاري<sup>1</sup> ومهمة الضبط العقاري<sup>2</sup> المضافة إبداء ملاحظتها فيما يخص العقار الإقتصادي العمومي، ويقوم بتقديم هذا للهيئة المختصة محليا، حول العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق العقاري وآفاقه وكذا المساهمة في إبراز السوق العقاري الموجهة للإستثمار على رغم من هذه الأهمية إلا أنها أُلغيت<sup>3</sup>.

### \_الإستشارة الإختيارية:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالإستشارة الإختيارية لبعض الهيئات إذا كان لها دعم وفائدة للدراسة وقد حددت هذه الهيئات في القانون وهي غرف التجارة،غرف الفلاحة،المنظمات المهنية والجمعيات المحلية،وبعد تحديد قائمة والادارات والمصالح العمومية تنشر مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، وتبلغ لادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.

من خلال ماترقنا اليه من دراسة كيفية تحضير واعداد مخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، أنه يكون بمبادرة من رئيس مجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته،غير أن الوكالة الوطنية للتعمير تعد الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد متابعة مخططات التهيئة والتعمير، وبذلك تعد قطبا للكفاءة والخبرة التقنية تساهم لصالح الدولة والجماعات المحلية، فهي تقوم إلى جانب رئيس مجلس الشعبي البلدي في إعداد المخطط، الدراسات والتحليلات الاستشراقية التي من شأنها تساعد الجماعات المحلية في ميدان التعمير.<sup>4</sup>

### ثانيا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

<sup>1</sup> أنظر المادة 06 من مرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007،المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،جريدة رسمية رقم 44.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 المعدل والمتمم للمرسوم 119/07 ،جريدة رسمية عدد 17.

<sup>3</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91 ،والمادة 15 من القانون 29/90 .

<sup>4</sup> انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 ،المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير،الجريدة الرسمية رقم 61.

تتم المصادقة على المخطط من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة، ويبلغ المشروع الى قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها، وتمنح لها مهلة 60 يوما لابداع رأيها حول المشروع بطريقة صحيحة ومكتوبة، واذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها موافقة.<sup>1</sup> إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور، فمبوجه تساهم مختلف القطاعات في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة إنطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة، وبتحكيم مشترك، هذا ما جاء به نص المادة 2 من قانون التوجيهي للمدينة، حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات وآليات كل هذه السياسة.<sup>2</sup>

### 1\_ قرار إجراء التحقيق:

بعد مصادقة رئيس المجلس الشعبي البلدي، يخضع المشروع الى التحقيق العمومي لمدة 45 يوما بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بمشروع المخطط يحدد فيه بالمكان أو الأماكن لتبان مايلي:<sup>3</sup>

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها اجراء الاستشارة.

- بعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- تبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه.

- يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي وقد نص القانون 29/90 في مادته 14 أنه ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة عليه باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواة كما نصت المادة 16 منه على طرح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافقة عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما، ويتولى مهمة التحقيق مفوض محقق وهذا من خلال تلقية لكل الاعتراضات المقدمة من طرف المؤسسات أو المواطنين حول المخطط سواء كانت ايجابية أو سلبية، ويتم تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس

<sup>1</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011/2012، ص 21.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 من القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، رقم 15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، السابق الذكر.

الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.<sup>1</sup>

الواقع العملي أثبت أن التحقيق ما زال غامضا في هذا المجال بسبب عدم وعي المواطنين، إضافة إلى الطرق الاعلامية في تسييره، و كذلك يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط توافر شروط محددة في تعيين المفوض المحقق إذا يرى البعض من المؤلفين أنه يستحسن لو إشتراط توكيل مهنة المفوض إلى مهندس مختص في مجال التهيئة العمرانية لماله من دراية وخبرة في هذا المجال، خاصة أنه في نهاية تحقيقه يقدم تقرير مشفوعا بملاحظاته و إستنتاجاته حول تعديل المخطط أو المصادقة عليه.<sup>2</sup>

و عند نهاية المدة القانونية للاستقصاء يتم قفل السجل وتوقع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين كما يتم إعداد محضر خلال 15 يوما الموالية من قفل السجل، يتم إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، كما قد نصت المادة 26 من القانون 29/90 على أن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العموي قد تجري عليه تعديلات عند الاقتضاء ثم يوجه إلى الجهات المعنية للمصادقة عليه، بنما نصت المادة 14 من مرسوم 177/91 يتم ارسال المخطط بعد تعديله إذا إقتضى الأمر مصحوبا سجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي توصل إليها المفوض المحقق.

- مهما يكن من أمر فإن هذه الخطوات انما تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور والحوار حول مستقبل البلديات و محاولة استدراج المواطن في المشاركة لحل مشاكله اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى الجميع<sup>3</sup> وبعد كل هذه الخطوات تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي المرحلة النهائية.

- يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديلي عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء، والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض وذلك بعد مصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص اقليميا من أجل المصادقة عليه والذي بدوره يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

<sup>2</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup> لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012، ص 22.

الملف وتختلف الهيئة المختصة بالمصادقة على المخطط التوجيهي بحسب أهمية البلدية المعنية أو البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي<sup>1</sup>

- بموجب قرار صادر من الوالي اذا كانت البلدية أو البلديات يقل سكانها عن 200,000 ساكن.

- بموجب قرار وزاري مشترك صادر من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المختص أو ولاية حسب الحالة اذا كانت البلدية أو البلديات يفوق عدد سكانها 200,000 ساكن ويقل عن 500,000 ساكن .

- بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المختص أو الولاية حسب الحالة وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير اذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد ساكنها 500,000 ساكن.

وما يمكن قوله أن هذه النسب المحددة لم تعد تستجيب لمتطلبات الواقع الحالي مع زيادة عدد السكان والتمركز الجغرافي للسكان، مما يستوجب تعديلها مع ما يتلائم و المتغيرات الجديدة.<sup>2</sup>

و يتكون الملف المقدم للهيئات المختصة للمصادقة على المخطط التوجيهي وجوبا.<sup>3</sup>

1- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

2- رأي المجلس الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.

3- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفلا لإستقصاء العمومي و النتائج المتحصل عليها من المفوض المحقق.

4- الوثائق المكتوبة (التقرير التوجيهي، اللائحة التنظيمية، والوثائق البيانية) التي نصت عليها المادة 17 من المرسوم 177/91 المعدل والمتمم.

- يبلغ المخطط بعد المصادقة عليه الجهات الآتية<sup>4</sup> الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، رئيس المجلس الشعبي الولائي، أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية الغرف التجارية، والغرف الفلاحية.

<sup>1</sup> انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 177/91، والمادة 15 من القانون 29/90 .

<sup>2</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 .

<sup>4</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91.

- كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الامكنة المخصصة عادة للمتشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقا لمبدا الاعلام والاشهار.

- وفي هذا الصدد نصت المادة 30 من قانون البلدية 11-10 تنص على ما يأتي تعلق المداولات باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية تحت اشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة. للملصقات واطلام الجمهور، وتنشر بكل وسيلة واطلام أخرى خلال الثمانية أيام المالية لدخول حيز التنفيذ، كما نصت المادة 97 من قانون 11-10 على أنه لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ الا بعد ااطلام المعنيين لها عن طريق النشر اذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة أو بعد اشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى.

بمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصح ملزم في مواجهة الادارة ولأفراد وهو ما تبني عليه قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الرخص و الشهادات العمرانية، ولا يمكن أن تسلّم أية رخصة أو شهادة في مجال التعمير الا اذا كانت موافقة للمقياس المحدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

#### - الفرع الثاني: مراجعة المخطط وتعديلية

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر ذو نظرة مستقبلية في رسم استراتيجية البناء والتعمير على المدى الطويل فهو يتجاوز الواقع العمراني لذا فان التغييرات قد تحتم تعديله أو مراجعته ليستجيب للتغيرات الحديثة، لكن لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الا للأسباب التالية المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90 المعدل والمتمم

1- إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع

2- إلا إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا يستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.

أما المادة 18 من قانون 29/90 فنص أنه لا يمكن تعديل أو مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الا للأسباب المذكورة في المادة 28.

وتتم المراجعة أو التعديل بنفس اجراءات اعدادهوتحضيره، احترام قاعدة توازي الأشكال.

- إن هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل وبالتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للالتحاق بالتطور الذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية، وتعتمد هذه المراجعة على معطيات الدراسة التي سبقتها مع تصحيحها وتحيينها كما تعني مراجعة المخطط أنه ينبغي القيام بعملية تقييم دقيقة لنتائج الدراسة الاولى، فشرح الأسباب التي أدت الى عدم إنجاز البرامج المسطرة، هل هي أسباب

عقارية؟ مالية سوءتسيير للمجال الريفي والحضري؟ فمراجعة المخطط تأتي كنتيجة حتمية للتطورات المادية الواقعة في المجال الديمغرافي،الاقتصادي والاجتماعي.

وإن تحليل هذه التطورات يسمح بتحديد الاتجاهات الايجابية التي ينبغي تشجيعها والاتجاهات السلبية التي يجب تغييرها وتصحيحها وان مراجعة المخطط تعتبر كخطوة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كي يسجل تطلعاته لانجاز مدينة جذابة واعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير، كما يمكن أن تؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 24

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية

الوالي

اعداد مداولة

ينشر لمدة شهر كامل

اصدار قرار تعيين الإدارات والهيئات المستشارة

ينشر لمدة شهر

اعداد مداولة تبني مشروع المخطط من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية

فتح التحقيق العمومي

مدة 45

غلق المحضر

جمع الآراء ورفع التحفظات

المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون

حسب الحالات

وضعة تحت تصرف الجمهور

تبليغ المداولة

إصدار قرار يحدد محيط تدخل

حسب الحالات

قرار ولائي: إذا شمل ولاية واحد.  
قرار وزاري مشترك: إذا شمل عدة

إبلاغ المؤسسات والهيئات العمومية والجمعيات بالقرار

60 يوما لإبداء ملاحظاتها وآراءها حول مشروع

تبليغ

حسب عدد سكان البلدية أو البلديات:  
- أقل من 200.000 نسمة: قرار من الوالي.  
- من 200.000 إلى 500.000: قرار وزاري مشترك

تبليغه إلى كل الهيئات والمصالح العمومية

## المطلب الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

غالباً ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي في مجموعة بنايات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط ومن أهم المخالفات التي تبرز في هذا المجال

### الفرع الأول: تغيير الموقع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط موقع للمشروع المراد إنجازها وذلك بشكل يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الأقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية، بالأخص منها الأراضي الفلاحية، والغاية التي تعد من الأراضي غير قابلة للتعمير وفي هذا الصدد صدر المنشور الوزاري رقم 553 المؤرخ في 2009/11/11 الخاص بإجراءات تحويل أو الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها أوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية ونص على ضرورة المحافظة على الأراضي الفلاحية مهما كان مردودها، ولكن بالرغم من أهمية المخطط التوجيهي كأداة عمرانية على المدى الطويل فإنه لم يراعي خصوصية الأراضي الفلاحية وأهميتها في الأمن الغذائي التي أهدرت بسبب الخطط التنموية وقللت من المساحات الخضراء داخل المحيط العمراني.<sup>2</sup>

– ليظهر أن الإصلاحات جاءت جد متأخرة لتدارك خطورة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية نتيجة لفوضى العمرانية الحالية والبنائات الفوضوية وعدم احترام القطاعات حسب المادة 19 من قانون 29/90 وهذا ما يؤكد لنا أن لم تتضح بعد درجة إشراك السلطات المحلية والمصالح التقنية في ميدان التعمير بصورة فعلية في إعداد هذا المخطط.

### الفرع الثاني: الإخلال بالارتفاعات

وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات عامة وارتفاعات الخاصة<sup>3</sup>

#### أولاً: الارتفاعات العامة

وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية وارتفاعات طبيعية.

<sup>1</sup> لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص

<sup>2</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup> لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص 32. 33.

**1- الارتفاقات الصناعية:** وتتجسد أساسا في الاراضي المخصصة بمرور قنوات الغاز الطبيعي والمياه، وقنوات الصرف الصحي القدرة وشبكة الكهرباء، اذا أن هناك مناطق يمنع فيها البناء مهما كان نوعه وطبيعة، اذا كان فيها استغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فانه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 مترا كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاضلة بين محور قناة الغاز والبيانات المجاورة 75 مترا في كلتا جهتين كم انه لا يجوز تشييد أي بناية أو اقامة اي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية

## **2- الارتفاقات الطبيعية**

هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل إذ تعتبر حسب المخطط التوجيهي من المناطق غير قابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وهذه الإرتفاقات تتواجد في صورة أراضي مهددة بخطر الانزلاقات او في صورة أودية أو في تكون مهددة بخطر الفضيانات الى كونها لاغير صلبة وضعيفة المقاومة.

## **ثانيا: الارتفاقات الخاصة**

نص عليها القانون المدني من المادة 867 الى غاية 1881<sup>1</sup>، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 الى غاية المادة 712<sup>2</sup> من نفس القانون احترام القواعد المنتظمة لحق المرور وحق المطل و غيرها في الحقوق الجواز كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء وغط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها.

## **المبحث الثالث : مخطط شغل الاراضي كأداة تنظيمية للعمران.**

مخطط شغل الاراضي هو وسيلة تنظيم الحضري و البلدي له طابع إلزامي للبلدية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل اقليمها او اجراء منه وتشكيل اطارها المبني فاذا كان مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط توجيهيا فان مخطط شغل الأراضي يعد مخطط تفصيليا يلجا إليه المشرع من أجل تخطيط التوجيهات التعمير والموضوعة في المخطط التوجيهي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد من 867 إلى 881 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> أنظر المواد من 690 إلى 712 من القانون نفسه.

<sup>3</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 27.

## المطلب الاول : النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي

لقد نص عليه المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 29/90 في القسم الثالث من الفصل الثالث. بعنوان التهيئة والتعمير، وصادر المرسوم 178/91 المحدد لاجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 166/12.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: تعريف وأهداف مخطط شغل الأراضي.

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف وأهداف مخطط شغل الأراضي.

#### أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي.

عرفه المشرع الجزائري على النحو التالي هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها.<sup>2</sup> من خلال هذا التعريف مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة و التعمير يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

ومن هذا فان مخطط شغل الأراضي هو أداة تنظيم عمرانية، تتحدد من خلالها الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء عليها، وكيفية استعمال البناء لا سيما نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاعات المقررة عليها وكذا النشاطات المسموح بها وبالتالي هو وثيقة تنظيمية تحدد قواعد شغل لأراضي اضافة الى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية.

#### -ثانيا: أهداف المخطط شغل أراضي في تنظيم عملية البناء.

مخطط شغل الأراضي هو أداة تنظيمية على مستوى المحلي وملزم لكل بلدية لتحديد قواعد التعمير بها، أو بأي جزء من اقليمها الى جانب مخطط شغل الأراضي، هناك هيئة للمرافقة التقنية للبناء تم انشاءها بموجب الأمر 85/71 وحدد طبيعة العمل و الهدف من استحداثها وعدلت بموجب المرسوم

<sup>1</sup> انظر المواد 31 إلى 38 من القانون 29/90، والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية رقم 62.

<sup>2</sup> أنظر المادة 31 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> د/حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر، الطبعة التاسعة 2013، ص 107.

205/86 المؤرخ في 19/08/1986 الذي تضمن تغيير هيئة المرافقة التقنية للبناء الى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية<sup>1</sup> وقد حدد المشرع الجزائري أهداف مخطط في تنظيم البناء طبقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ماييلي:<sup>2</sup>

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية الشكل الحضري حقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي لل بنايات.

- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيط ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع المناطق الواجب حمايتها وتحديداتها واصلاحها،وكذا يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقاتيتها وحمايتها.

- كما أنه اضاف القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 بعض الأهداف منها تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي الاجراءات تحديد أو منع البناء<sup>3</sup>.

- يهدف كذلك الى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وادارة الجماعات المحلية من خلال ترشيد الأفراد الى ماهو مرخص به وماهو ممنوع ويدلهم على خصائص وشروط التعمير و البناء، لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: تقسيم مناطق مخطط شغل الأراضي.

من خلال قرائتنا للمادة 34 من قانون 29/90 يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته . هنا المشرع لم يشر صراحة الى أن مخطط الشغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق، غير أنه في الحقيقة لا يمكن تغطية تراب البلدية لمخطط واحد، إلا إذا كانت مساحتها غير شاسعة، لأن مخطط شغل الأراضي هو مخطط متمم لمخطط التوجيهي من حيث التفصيل والدقة فهو يتممة في مكوناته وأجزائه لكون أن

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> أنظر المادة 31 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

<sup>4</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 28.

المقياس أو السلم المستعمل في المخطط التوجيهي هو 1/20.000 الى 1/50.000 بينما مخطط شغل الأراضي المقياس أو السلم المستعمل هو 1/500 الى 1/2000، يفهم من هنا أنه اذا لم يكن هناك تطابق في السلم المستعمل لا يكون هناك تطابق في المساحة المعنية بدراسة المخططين<sup>1</sup> ومن هنا ونظرا للدور التفصيلي الذي يحتمه مخطط شغل الأراضي فيتم بقسيمه الى قسمين:

**1- المناطق العمرانية :** هي التي تكون فيها التجهيزات العمومية كافية الانطلاقات البناء عليها مباشرة اذا أن الشروع في تزويد منطقة بالتجهيزات يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها ويرمز لها بالحرف (U) وتم تقسيمها الى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحد منها مثل المراكز التاريخية، والمناطق المعدة للبناء الذاتي المناطق المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية أو غيرها من النشاطات و حتى المناطق الفرعية يتم تقسيمها بدورها الى اقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاط وتفرعات ميدانية<sup>2</sup>.

**2- المناطق الطبيعية:** وهي التي تنعدم فيها التجهيزات العمومية او تكون قليلة ويمنع مخطط شغل الأراضي البناء عليها لتميزها طبيعية أو ثقافية أو فلاحية ذات جودة عالية او مناطق محصورة بخطورتها مثل مناطق الفيضانات او المعرضة للزلازل قد تشكل خطورة في حالة تعميرها، ويرمز لها بالحرف (N)<sup>3</sup> فمخطط شغل الأراضي يهدف بالأساس الى تغطية كل بلدية أو جزء منها نظرا للنمو الديمغرافي والضغط العقاري والتطور السياحي، واطراف قاعد العمرانية وطنية مركزية للتعمير، وبواسطة هذا المخطط يمكن جعل بعض المناطق الطبيعية التي عرفت بأنها ذات تجهيزات عمومية، قليلة أو منعدمة أراضي غير قابلة للتعمير.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي.

يعتمد تكوين ملف مخطط شغل الأراضي على مايلي:

-لائحة تنظيم.

-المستندات البيانية.

فهو يتكون من جزء تنظيم مكتوب وجزء باقي مخططات<sup>5</sup>

<sup>1</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup> بلفضل محمد، المرجع نفسه، ص 33.

<sup>4</sup> غواس حسينة، المرجع نفسه، ص 34.

<sup>5</sup> أنظر المادة 32 من القانون 29/90.

## أولاً:لائحة تنظيم.

تعد لائحة التنظيم المرجع القانوني والأساسي للمستندات البيانية لذا يجب أن تكون محددة بشكل تفصيلي واستثنائي لكل الوضعيات، فهي تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة بها والأهداف المسطرة على مايلي:<sup>1</sup>

1-مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لافاق تنميتها.

2-جانبا القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض من أجزاء التراب الوطني والمتمثلة في :

**الساحل**: يضم كافة الجزر والجزرات وكذا شريط من الارض عرضه الأدنى 800م على طول البحر و الذي يشمل على مايلي:<sup>2</sup>

- كافة الأراضي و المنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

-السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.

-كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

-كامل المناطق الرطبة و شواطئها على عرض ثلاثمائة متر مربع بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

كما يجب أن يحافظ التوسع العمراني على المساحات التي تبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني والطبيعي والثقافي للساحل وللبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية كل هذا يتم وفق مخطط شغل الأراضي.<sup>3</sup>

كما يمنع البناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100متر ابتداءً من الشاطئ، وتقاس هذه المساحة أفقياً من نقطة أعلى المياه، غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 178/91.

<sup>2</sup> أنظر المادة 44 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص 29.

<sup>4</sup> زهرة أبرياش، المرجع نفسه، ص 30.

**الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد:** يحدد حقوق البناء على هذه الأراضي ، كما يحددها التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية الاستقلال الفلاحي، والبناءات ذات المنفعة العمومية كما يجب أن تندرج في مخطط شغل الأراضي وفي غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

-البنائات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

-البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية واللازمة للتجهيزات الجماعية.

-التعديلات في البنائات الموجودة.<sup>1</sup>

**الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية ثقافية بارزة:** تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر اما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية، واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية ويضبط مجال استخدام الأراضي وتسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء والموقع والتجهيز من اقامة البنائات والهندسة وطريقة النسيج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي وحمايته وتنميته.<sup>2</sup>

3- كذلك نوع المرخص بها أو المخطورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع الإرتفاقات المحتملة.

**1\_ معامل شغل الأرض:** يعبر عنه بالتناسب بين:

المساحة الأرضية خارج البناء الصافي/مساحة قطعة الأرض<sup>3</sup> وهو ما يطلق عليه بالكثافة القصوى للبناء.

والكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم حسب التشريعات العمرانية وآلية التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل.<sup>4</sup>

تعد عملية تحديد معامل شغل الأرض عملية حسابية وتقنية تتطلب تحديدا مسبقا ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من السقف، الأدوار الموجودة تحت الأرض غير قابلة للسكن أو أي نشاط مهني أو صناعي أو حرفي، السطوح، الشرفات، المقصورات، المساحات غير مغلقة في الطابق الأرضي موقوف

<sup>1</sup> أنظر المادة 48 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 46 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق الذكر

<sup>4</sup> أنظر المادة 26 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91.

السيارات مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي أو لإيواء الحيوانات، فهذا المعامل يعني المساحة المخصصة للسكن فقط ويختلف باختلاف تخصيص المباني للسكن أم للتجارة أو الصناعة أو غيرها.<sup>1</sup> والهدف من معامل شغل الأرض هو تحديد نسب المناطق الحضرية في البلديات، وكذا الحد من الكثافة القصوى للبناء في محاربة المضاربة في السوق العقارية وتجنب إزدحام مراكز الحضرية، والحد من البناءات العالية إلى البناء الأفقية.

**2- معامل ما يؤخذ من الأرض:** يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية و مساحة قطعة الأرض حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية. القصد من إنشاء وهذا المعامل، أرا د به المشرع الزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازها.<sup>2</sup>

مثال اذا تصورنا معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر ب 80% فان حق البناء على قطعة أرض مساحتها 250م<sup>2</sup> يكون 200م<sup>2</sup> أي 80% من المساحة الكلية (على أن يخصص الباقي وهو 50م<sup>2</sup> (20%) المتبقية لإنشاء مساحة خضراء.<sup>3</sup>

ومن شروط شغل واستخدام الأراضي المرتبطة بما يأتي: المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي موقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس.<sup>4</sup>

إضافة إلى ذلك فإن اللائحة تبين نوع من المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وفق إنجازها.

<sup>1</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004. ص 182.

<sup>2</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> القانون 06/07 المؤرخ في 13/05/2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31.

<sup>4</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 34.

ومن خلال الأسس التقنية التي يقوم عليها مخطط شغل الأراضي وفقا لما هو محدد بالتفصيل في مخطط التوجيهي والذي على اساسه تم تنفيذه على أرض الواقع وفقا للمقاييس المعتمدة في اطار المستندات البيانية<sup>1</sup>.

## 2\_المستندات البيانية : تتكون الوثائق والمستندات البيانية التي تم تحريرها انطلاقا من مخطط

المسح على مايلي:

-مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1.

-مخطط طوبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1.

ولقد أضاف المشرع الجزائري وثائق اللازمة للوقاية من الأخطار والكبرى الطبيعية والتكنولوجية نظرا لما تبينا من أخطار على السكان وكذا يتكون ملائم مع الت المخطط التعديلات التي أحدثت في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا بتعديل المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 و هذه لوثائق هي:<sup>2</sup>

1-خارطة بمقياس 500/1 و 1000/1 وتحدد أيضا المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا الوسائل الدراسات الجيو تقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup> اضافة الى تحديد مساحة الحماية والارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية تطبيقا للاجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة اقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط<sup>4</sup>

-مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص112.

<sup>2</sup> التعديل الوارد على الفقرة ج من المادة 18 وفقا للمرسوم التنفيذي 318/05. تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

<sup>3</sup> انظر المادة 21 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة. الجريدة الرسمية رقم 84.

<sup>4</sup> بلفضل مُجد، المرجع السابق، ص35

-مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000 /1 وتعتبر وثيقة اساسية في المستندات البيانية لمخطط شغل الأراضي حيث يحدد ما يأتي:

-المناطق القانونية المتجانسة.

-موقع اقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة والمنعة العمومية.

-خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية .

-المساحات الواجبة الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

\_ مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة

التنظيم كما هو محدد في المخطط الطبوغرافي، تجسيد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشورة بالنسبة للقطاع أو القطاعات المقصودة

-باستثناء مخطط بيان الموقع فان جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 500/1 اذا كان

مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

كما نص المشرع على مراعاة مخطط شغل الأراضي للإجراءات المنصوص عليها بالقانون

02/02 المؤرخ 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تميمه و القانون 20/04 المتعلق بالوقاية

من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ،تكملة للأجراءات التي تضمنتها لائحة التنظيم في مخطط التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

و الملاحظ أن لائحة تنظيم مخطط شغل الأراضي تماثل لائحة المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير

لانه يعتبر تفصيل لما جاء في المخطط التوجيهي لكن ما ينقصه في مخطط شغل الأراضي أنه لا يحتوي

على تقرير التوجيهي أي ان المشرع لم ينص عليه من محتويات وهذا نظرا لأهمية في الوثائق الكتابية و

المرجعية للمخطط فقد نص عليه المشرع في المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير واغفل عن ذكره في

مخطط شغل الأراضي كونه جد مهم في اعداد المخطط لانه يحدد وضعية البلدية ويعرض جزء المعني

لعملية التعمير ، وكما يحدد السياسة المحلية للتعمير .

مما سبق تبين أن لا مركزية مخطط شغل الأراضي جعل منه أكثر نجاعة في تنفيذ استراتيجية

السياسة العمرانية في تنظيم عملية البناء، وهذا من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتخطيط

التفصيلي المخطط التهيئة والتعمير .

<sup>1</sup> بلفضل مُجد، المرجع السابق، ص35.

## المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

- يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي الى مجموعة من الاجراءات التي حدد من الرسوم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم غير في هذه الاجراءات لا تختلف عن طريق الاجراءات اعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طالما أنه يتم على المستوى لا مركزي.<sup>1</sup>

حيث تنص المادة 34 من قانون 29/90 على ان تعطي كل بلدية بمخطط شغل الأراضي يحضر مشروعه رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. وعليه تمر اجراءات اعداد المخطط ماييلي:

### الفرع الأول : مرحلة الإعداد والمصادقة على المخطط.

يمر إعداد مخطط شغل الأراضي بمراحل :

#### أولاً :مرحلة الإعداد

- بعد عرض مشروع المخطط على المجلس الشعبي البلدي، تتم الموافقة عليه بالمداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية اذا كان المخطط يشمل أكثر من بلديتين أو عدة بلديات ،وقد أكدت عليها كذلك المادة 02 من مرسوم التنفيذي 178/91 وتتضمن المداولة ماييلي:

-تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب اعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المتعلق به.

-بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية،الهيئات ، المصالح العمومية والجمعيات في اعداد هذا المخطط.

-تبليغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً ويتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية.<sup>2</sup>

-إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود المحيط التي يتدخل فيها المخطط، يصدر هذا القرار حسب الجهة المخولة لها اصداره:

1-الوالي يصدر الوالي قرار برسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط شغل الأراضي إذا كانت الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة، يصدر هذا القرار من الوالي باقتراح من رؤساء البلديات المعنية .

2-الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك) إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> انظر المواد من 02 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91،السابق الذكر.

<sup>2</sup> انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

<sup>3</sup> انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>1</sup> من أجل متابعة.

كما أن القانون 10/11 المتعلق بالبلدية نص التعاون بين البلديات، بحيث يجوز للمجالس الشعبية البلدية لبلديتين أو أكثر أن تقرر الإشتراك في إطار مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لتحقيق الخدمات و التجهيزات او مصالح ذات نفع مشترك بينهما، ويتم تحديد العلاقة بين المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات المعنية بموجب دفتر شروط يضبط حقوق كل طرف من الأطراف المعنية وإلتزاماته وتتمتع هذه المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.<sup>2</sup>

غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لها نفس الملاحظة والإنتقاد بالنسبة للمادة 06 من المرسوم 177/91، حيث أن المقررات التي تصدر عن المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الاجراءات المحددة في القانون ولا تكون قابلة للتنفيذ الا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،<sup>3</sup> طالما أن المؤسسة تكون في حالة وجود عدة بلديات ولا يمكن أن توكل مهمة المصادقة على قرار المؤسسة العمومية المشتركة لمجلس الشعبي بلدي واحد.<sup>4</sup>

بيادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة في إعداد مخطط شغل الأراضي، خاصة فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية و الإدارات العمومية وإطلاعهم بإعداد مخطط شغل الأراضي هناك هيئات تستشار وجوبا وأخرى إختياريا.

الهيئات و المصالح الادارية و العمومية التي تستشار وجوبا، وهي هيئات والادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وهي: مصالح التعمير، الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية البريد والمواصلات

وقد استحدث المرسوم التنفيذي 166/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المصالح التالية: البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91 .

<sup>2</sup> زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص36.

<sup>3</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص36.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص117.

<sup>5</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91، المعدلة للمادة 08 منه، وكذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 166/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة للمادة 08 منه.

تم إضافة هذه الهيئات وهذا نظرا للأخطار التي تهدد البيئة وتلحق الأضرار الجسيمة بها، وهذا من خلال الإعتداء على المساحات الخضراء وفي هذا الصدد صادق مجلس الأمة على مشروع القانون رقم 06/07 المؤرخ 2007/05/13 الذي يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، كما تعهدت وزارة البيئة وهيئة الاقليم والسياحة بالحفاظ على المساحات الخضراء والقضاء على زحف الأسمت الذي يعتبر عدو الاخضرار سبب أزمة السكن وصعوبة الحصول على سكنات الاجتماعية، مما زاد من إنتشار الأحياء الفوضوية التي شوهدت المنظر الجميل للمحيط.<sup>1</sup>

وقد أضاف المرسوم التنفيذي 166/12 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة للمادة 08 منه مصلحة الصناعة وترقية الاستثمارات.

-الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي وهي: توزيع الطاقة،النقل،توزيع الماء وقد أضاف المرسوم التنفيذي 166/12 في مادته 02 المعدل للمادة 08 من مرسوم التنفيذي 178/91 مصلحة الضبط العقاري.

كما نص القانون على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير، وتسليم الرخص البناء في اطار اعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية أنشأت هذه اللجنة بموجب المادة 35 من المرسوم التشريعي 07/94 وتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 370/95 المؤرخ في 95/11/15 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية،التعمير والمحيط المبنى.<sup>2</sup>

طبقا للمادة 07 مرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع بعض الهيئات والمصالح والادارات العمومية كتابيا بمقرر القاضي باعداد مخطط شغل الأراضي وهي: رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية وتكون لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم للملف ابداء رأيهم حول المشاركة في مشروع اعداد مخطط شغل الأراضي.

بعد انقضاء مهلة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية باصدار قرار اداري يحدد بموجبه قائمة الادارات العمومية،الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك.

<sup>1</sup> زهرة أبرباش،المرجع السابق،ص38.

<sup>2</sup> غواس حسينة،المرجع السابق،ص31.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>1</sup>  
إذا ان القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ألزم بأشهر واسع لادوات التهيئة والتعمير في الأمكنة  
المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين،<sup>2</sup> وهذا لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول  
وضعية مدينتهم تطورها وآفاقها ضمانا للشفافية.

إذا يحق لكل مالك ان يشغل ملكيته وفقا لما تحدده أدوات التهيئة والتعمير كما يحق لكل شخص  
طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاضر مداوات المجلس والقرارات التي يصدرها أن يأخذ  
نسخة على نفقته إضافة الى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين  
الراغبين بذلك.<sup>3</sup>

تبليغ مشروع القرار الى الادارات والهيئات العمومية تبلغ هذا القرار الى الادارات العمومية والهيئات  
والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح العمومية التابعة للدولة.<sup>4</sup>  
الموافقة على اجراء المخطط وتمنح لهم مهلة 60 يوما لابداء ملاحظتها، وإلإعد سكوتها موافقة  
ضمنية<sup>5</sup>

#### ثانيا: عرض المخطط للتحقيق العمومي.

يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما و يحدد فيه:

-المكان أن الأماكن التي يمكن فيها اجراء الاستشارة

-يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائيا.

-يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي<sup>6</sup>.

-يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

-وينشر القرار طيلة مدة الاستقصاء ويبلغ نسخة منه الى الوالي المختص اقليميا ويفتح سجل

خاص مرقم ومؤشر للتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية لهذه الأدوات لابداء ارائهم

<sup>1</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 178/91، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 من القانون 10/11، السابق الذكر.

<sup>3</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص32.

<sup>4</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>5</sup> أنظر المادة 09 من نفس المرسوم.

<sup>6</sup> أنظر المادة 10 من نفس 178/91.

وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدتلان التحقيق يمثل مجالاً أولياً يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع العمرانية ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران.

الآن المشروع الجزائري لم يحدد المدة اللازمة لاعداد المخطط من طرف المصالح المختصة مما يفتح هنا المجال للمماطلة في الاعداد وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني في تحقيق أهداف المتوخاة منه، كما يلاحظ أن المشروع وقع في نفس الغموض المتعلق بعرض المخطط للتحقيق العمومي حيث نصت المادة 10 من مرسوم 178/91 المعدل والمتمم على عرضه للاستقصاء العمومي " يخضع المشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي ...." أما من خلال نص المادة 14 من القانون 29/90 ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي للمصادقة عليهما أي أخضع مخطط شغل الأراضي للنشر والمصادقة .

أما المادة 36 من قانون 29/90 نصت يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافقة عليه لتحقيق عمومي .... الخ في حين تتم المصادقة عليه من الجهة المحددة بموجب نص المادة 15 من الرسوم التنفيذية 178/91 المعدل والمتمم واللفظ الصحيح هو التحقيق العمومي.<sup>1</sup>

**ثالثاً: قفل سجل الإستقصاء وتحويله إلى الوالي المختص إقليمياً.**

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بحضور يوقع عليه المحقق المفوض، بعد 15 يوماً الموالية يقوم المفوض بتحرير محضر القفل ويرسل الإستقصاء مرفقاً بحضور القفل والإستنتاجات المتوصل إليها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

### **الفرع الثاني: مرحلة المصادقة على المخطط.**

يجول رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيمشروع مخطط شغل الاراضي مصحوباً بسجل التحقيق والمحضر الى الوالي المختص اقليمياً كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوماً من تاريخ إستلامه الملف، وإذا إنتهت هذه المدة أعتبر رأيه موافقاً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بلفضل مُجّد، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup> أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178 /91، السابق الذكر.

-تم المصادقة على المخطط بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أن تأخذ بعين الاعتبار بنتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص اقليميا ، باعتباره أداة لا مركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

كما يبلغ مخطط شغل الأراضي للهيئات الآتية:

-الوالي المختص أو الولاية المختصين اقليميا.

-المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-الغرف التجارية والغرف الفلاحية.<sup>2</sup>

بعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار من رئيس

المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه:

-تاريخ بعد عملية الوضع تحت التصرف

-المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها

-قائمة الوثائق الكتابية أو البيانية التي يتكون الملف منها.<sup>3</sup>

ويصح ساري المفعول بعد انقضاء 60يوما ما تاريخ المصادقة عليه.

المشروع الجزائري لم يوضح لنا الاجراءات المتابعة عند رفض الوالي المشروع المخططفي حالة صدور

رأي الوالي ، ليس قرار أي رأيه إستشاري ملزم أو غير ملتزم ولكن بالرجوع الى نص المادة 15 من

المرسوم التنفيذي 178/91 يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل

عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسان.

نجد أن رأي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الأراضي ولعل السبب

في اعتبار رأي الوالي ملزم وهذا لخاصية مخطط شغل الأراضي الحساسة والأهمية والدقية التي يتطلبها مما

يستوجب استشارة الوالي حول برأي ملزم.<sup>4</sup>

**الفرع الثالث: مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي.**

لا يمكن مراجعة المخطط مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا بشروط<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91.

<sup>2</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>4</sup> بلفضل مجّد، المرجع السابق، ص38.

<sup>5</sup> أنظر المادة 37 من القانون 29/90، السابق الذكر.

-عدم انجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لاتمامه،سوى ثلث حجم البناء والمسموحه به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الاولي.

\_ اذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو الى تجديدها اذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهور ناتج عن الظواهر الطبيعية.

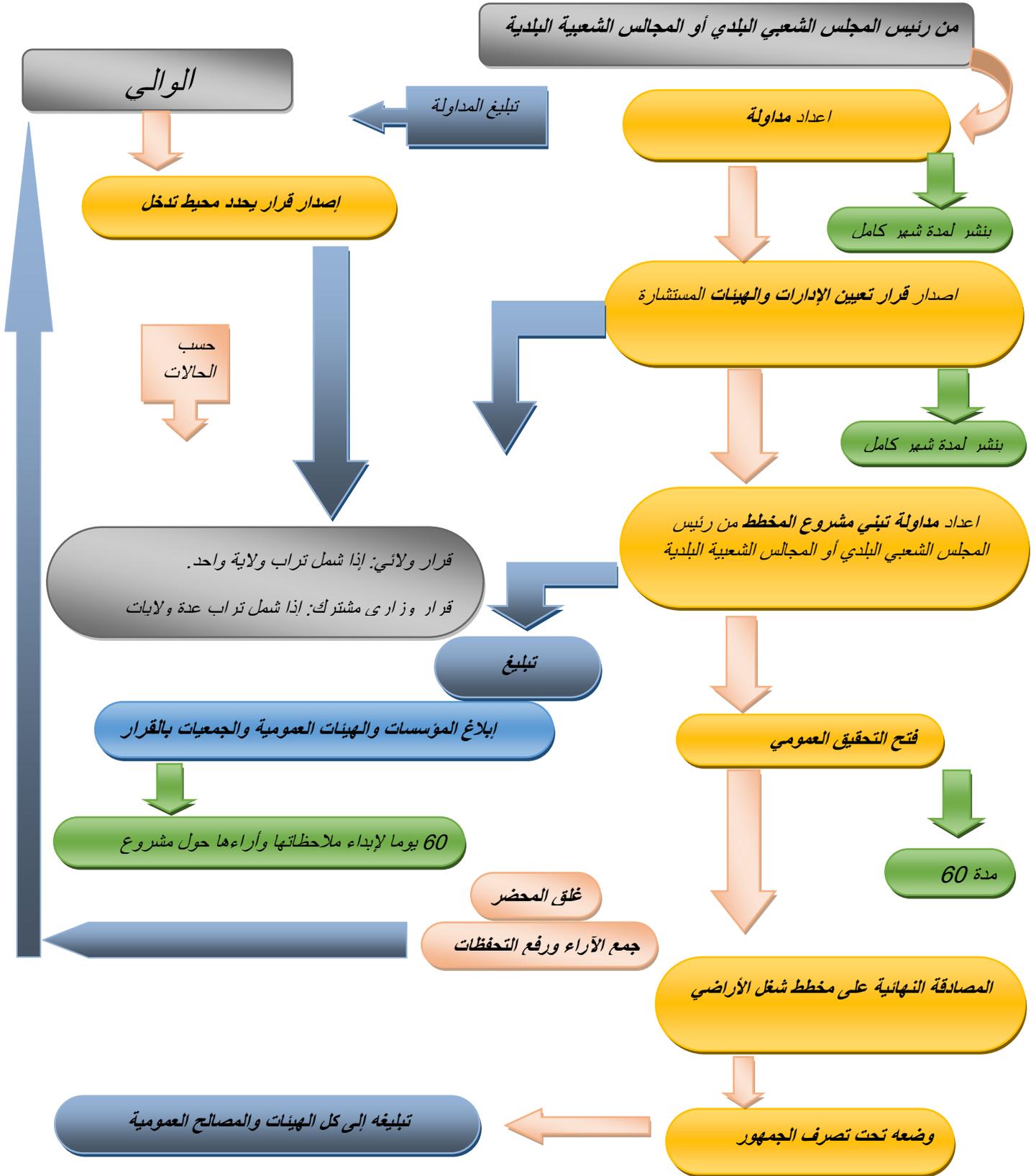
اذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

اذا استدعت الحاجة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية

يعدل بعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن وتبلغ المداولة مصحوبة بتقرير يثبت المراجعة،وتتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الاجراءات والأشكال لإعداده.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91،السابق الذكر.



## المطلب الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

تختلف صور عدم احترام مخطط شغل الأراضي باختلاف الاطار اذى تمت فيه مبنى المخالفة فهناك مخالفات تتم على الاطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الاطار المبني:

### الفرع الأول: مخالفات الاطار الغير المبني.

وهي تأخذ صورة التواجد مستمر للأحياء القصدية البناءات الفوضوية، وتعتبر البناءات الفوضوية في حكم البناءات المعدومة، إذ تعتبر مجمل البناءات الأحياء الفصدية عبارة عن اراضي جرداء ونفس الشيء بنسبة لمخطط الشغل الأراضي الذي يعتبرها أراضي خالية ومقترحة لاقامة فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غيرسكنية غير أن هذه البناءات الفوضوية تعطي من خلالها صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي وبالتالي تعكس لنا فشل السياسة والاستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> وكذا البناءات الفوضوية هو بناءات تشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بشكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة للبناء، ومن مخالفات نذكر منها:<sup>2</sup>

### أولاً: صور الإستلاء على المساحات العمومية

هذه المساحات تكون في الواقع مخصصة كمساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء، أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الفضاءات المخصصة للمصلحة العامة وتدخل في الاطار غير المبني للأحياء ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقاءها عرضة للاهمال فان وضعية هذه المساحات المتردية تشجع بعض السكان على الإستحواذ والاستلاء عليها وتغيير وظيفتها من خلال تسييجها بأسلاك وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة وهنا يترتب على هذا الاخلال بالجانب الوظيفي للأحياء الى جانب التشوية بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة.

<sup>1</sup> عبدالله لعويجي، المرجع السابق، ص55.

<sup>2</sup> عبدالله لعويجي، نفس المرجع، ص56.

## ثانيا: صورة الربط السيء لشبكات التهيئة

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لادارة البلدية وضعت أساسا لفائدة مكان المدينة وتشمل هذه الشبكات على قنوات صرف المياه القدر، المياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف، فواضع هذه الشبكات أو المستفيد منها يجب احترام ماجاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة أو ان لا يغير مكان او مواقع استعمال هذه الشبكات اذا ان كل مخالفة بوضع هذه الشبكات يؤدي حتما الى الاخلال بمخطط شغل الأراضي ومصادقته وهو ما ترتب عليه من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات و جعل من الشوارع و الأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة

### الفرع الثاني : مخالفات الإطار المبنى.

تتمثل هذه المخالفات في البناءات الفوضوية التي لا تتم طبقا لمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في الشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنىات، ومن صورته<sup>1</sup>:

#### أولا: صور العمارات المشوهة

إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من قبل الدولة وهي تكون من مجموعة طوابق يشترك سكانها في مدخل واحد كما ان مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي الا انها تختلف من حيث حجم الغرف بما أدى هذا النمط من السكن الى عدم تجاوبه مع خصوصية المجتمع في كثير من الحالات وبالتالي الى قيام بعض السكان ببعض التصرفات تمثلت في:

-التغيير على مستوى الواجهات وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي واستغلال الشرفات وبنائها كغرف وهذه التعديلات ادت الى تشوه مظهر العمارات.

-الاستلاء على المساحات التابعة للعمارات وهي المساحات المتعلقة بالعمارة ذاتها، كأقبية

العمارة وسطوحها واستغلالها في بناءات فوضوية تسيء للعمارة في جوانبها الجمالية والوظيفية.

-وكذا استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارات بتسيجها وغرسها.

أو ببناء مرآب خاص او استغلالها بوضع أكشاك حديدية مما يقلص من المساحات العمومية للعمارات وتشوه المظهر العام للتجمع السكاني.

## ثانيا: صور التوزيع العشوائي للبناءات<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستري في الحقوق، تخصص قانون إدري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014، ص 26.

<sup>2</sup> لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص 56.

وهذا بانجاز البناءات الفوضوية غيرا لمخططة بدون تخطيط بسرعة فائقة وبدون اشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف الى تموضع بنايات بشكل فوضوي عشوائي يخل بقاعدة التصنيف وجعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالرجلين فقط ،وممرات عبارة عن أزقة ملتوية لا يمكنلحركة السيارات او ايصال قنوات الغاز الطبيعي و دراسة وضعية كهذه المستقبلية فان نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بادماج هذا النوع من الاحياء وضمها الى صنف الاحياء القانونية ستؤكد بالضرورة الى توسيع الممرات وذلك بالهدم الجزائي والكلي لبعض السكنات.

#### -صورممارسة أنشطة مزعجة:

-يتم عادة ممارسة بعض الأنشطة سواء كاتب تجارية أو حرفية لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء ومن خلال اجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لممارسة نشاط الحدادة او النجارة،واما الأنشطة التجارية فانها تأخذ صورة الاستلاء على الرصيف باعتباره إمداد للمحل التجاري ووضع مختلف السلع والمنتجات للبيع.

## خلاصة الفصل الأول:

لقد أعطى المشرع الجزائري من خلال القانون 29/90، صلاحيات واسعة للمجلس الشعبي البلدي، سواء في تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير، وكذا صلاحيات في إعداد المخططات المحلية وأكد على ضرورة وضع كل بلدية أو مجموعة بلديات لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على المدى الطويل وكذا مخطط شغل الأراضي، وهو الدور الذي تأكيده في ظل قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 من خلال مادته 11، لذا يعتبر المجلس الشعبي البلدي له دور كبير في جمع المعلومات والمعطيات التي يعتبر أساس إعداد وثائق التعمير، بالرغم من أن البلدية تجد صعوبات لعدم توفرها على الموارد المالية والبشرية للإضطلاع والقيام بدورها على أحسن وجه وتظهر أهمية وثائق التعمير في تحديد وتحقيق التهيئة العمرانية وهذا يحتم إعطاء السلطة المركزية دور أكبر للمجلس الشعبي البلدي بصفته هيئة محلية في قواعد تحضير والمصادقة على وثائق التعمير.

## الفصل الثاني

دور المجلس الشعبي البلدي في تنظيم البناء وفرض  
إحترام قواعد العمران.

إن مقياس تطور ورفي المجتمعات ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائات وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان، ولقد حاول المشرع الجزائري عبر مراحل تطور منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر إلى ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني في ظل التجاهل المعتمد في لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم إحترام قوانين ونصوص التهيئة والتعمير.

لذلك نجد المشرع الجزائري كان هدفه من التعديلات المتعاقبة لقانون التهيئة والتعمير تحقيق مايلي:

— التوفيق بين الحق والنشاط العمراني إبتداءً من جميع عمليات البناء إلى غاية الهدم.  
— المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده وهو بوضع قواعد قانونية آمنة وموضوعية تضمن ذلك ولا تكون عائقاً أمام مبادرات الإستثمار وكذا الإستجابة للتضخم السكاني الكبير.

وإن الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران وتحقيق هذه الأهداف هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، ومحافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة والإستغلال العقلاني للعقار.<sup>1</sup>

كما أن للإدارة حق مراقبة إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية، ويتمثل هذا في تنظيم الرخص المسبقة على إستغلال هذه الأراضي، وكذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعة إلتزام الملاك والمستفيدين بالقواعد المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/01/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يعد الإطار العام المتعلق بكيفية إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية.

ولذا سنتناول دراسة الفصل بتقسيمه إلى ثلاثة مباحث.

المبحث الأول: الرخص العمرانية

المبحث الثاني : الشهادات العمرانية.

المبحث الثالث: آليات الرقابة الإدارية لعقود التعمير.

**المبحث الأول : الرخص العمرانية**

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للتوزيع والنشر، القاهرة، الطبعة الاولى، 2005، ص 09.

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص العمران المتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم ، والغرض منها ضبط العمران في إطاره القانوني والحد من البناءات الفوضوية والعشوائية.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: رخصة البناء

تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والتجزئات التي تحول الأفكار والبنائات الصماء على أرض الواقع، وتعتبر رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية التي حاول المشرع من خلالها ضبط وتنظيم عملية البناء بالقانون 29/90 المعدل والمتمم و المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.<sup>2</sup>

### الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها

إن الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران، هي إسناد أعمال البناء إلى رخص إدارية المسبقة وهذا ليتمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم من البناء والمحافظة في الوقت ذاته على حماية البيئة، والإستغلال العقلاني للعقار وهذا مانصت عليه المادة 50 من القانون 29/90، حيث ربط البناء بالإحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء.

### أولاً: مفهوم رخصة البناء.

سنطرق في مفهوم رخصة البناء إلى تعريفها والطبيعة القانونية لها وعناصرها.

**1\_تعريف رخصة البناء:** رغم أن المشرع دائماً يتجاوز مسألة التعريفات القانونية لفتح المجال للفقه والقضاء إلا أن نظراً لخصوصية عملية البناء، لكن تناول بالتعريف هذه العملية بموجب قوانين خاصة بالعمران<sup>3</sup> ولم ينص عليها قانون 29/90 المعدل والمتمم المتضمن التهيئة والتعمير الذي أقره المشرع الجزائري من أجل ضبط سياسة التعمير وخاصة كل عملية تشيد البناء بملكية الأرض وإحترام قواعد إستعمالها، وفرض رخصة البناء قبل الشروع في عملية البناء غير انه نص في المادة 52 من قانون 29/90 "يشترط رخصة البناء ..... ألخ هنا المشرع لم يحدد لنا معنى رخصة البناء وانما جاءت بصيغة عامة، محد فقط الأعمال التي تدخل في عملية البناء والتي تستدعى الحصول على الرخصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سلاي سامية، حبيب هاجر، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> أنظر المواد 52 إلى 57 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، تطبيقاً له صدر المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06، والمتمم بالمرسوم 307/09، والملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/01/25.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> أنظر المادة 52 من القانون 29/90، المعدل والمتمم.

ولعدم تحديد القانوني لرخصة البناء بمفهومها هي ليست من الإختصاص التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي، إلا أنه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون 08/15 "البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات".<sup>1</sup>

-ولتعريفه بدقة جاء تعريفها في نص المادة 03 من قانون 04/11 "البناء كل عملية تشيد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني او التجاري وهناك تعاريف فقهية عرفت بانها وثيقة ادارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح وترخص من خلالها بانجاز وبقامة المشاريع التي تراعي وتحترم قواعد واحكام التعمير".<sup>2</sup>

-كما عرفت بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه باجراء معين يتعلق بالمبنى الذي تصدر بشأنه<sup>3</sup>، وكذلك تعرف انها رخصة مسبقة واجراء جوهرى ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء او التغيير وتحويل البناية، فكل هذه العمليات يشترط فيها الحصول على رخصة البناء.<sup>4</sup>

فعرها الأستاذ الدكتورالزين عزري بأنها:

قرار إداري صادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعا أو معنويا باقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران.<sup>5</sup>

**2\_ الطبيعة القانونية لرخصة البناء:** رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة ادارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بسعي وبطلب من المعنى المستفيد منها<sup>6</sup>، وهذا أقرته المادة 95 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية في مضمونها " رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء و الهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع"، وللقضاء الإداري الإختصاص في المنازعات التي تنور حولها.

<sup>1</sup> القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/90، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44

<sup>2</sup> القانون 04/11 المؤرخ في 2011/04/17، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14.

<sup>3</sup> د/أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996، ص 01.

<sup>4</sup> عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 81.

<sup>5</sup> د/الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، 2005، عدد 09 ص 135.

<sup>6</sup> د/عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة الفكر والقانون، العدد الثالث، 2013، ص 03.

### 3\_ عناصر رخصة البناء: من خلال التعريف والطبيعة القانونية السابقة نستنتج عناصر رخصة

البناء وهي:<sup>1</sup>

— صدور قرار إداري بالبناء من السلطة المختصة لفائدة شخص معين يتضمن الترخيص له بالبناء.

— أن يكون قرار رخصة البناء قبلًا قبل الشروع في أي تشييد لبنانية جديدة، أو كل تحويل لبنانية الحصول على رخصة بناء تسلمها السلطات المختصة.

— أن يشتمل الترخيص على تشييد بنائية جديدة أو تغيير بنائية قائمة.

#### ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يتحدد نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأعمال والاشغال التي تدخل في عملية البناء وما يعبر عنها بالنطاق الموضوعي، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة قد تُحدد بالنطاق المكاني، أما الاشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي الرخصة البناء.

#### 1 \_ النطاق الموضوعي لرخصة البناء: من إستقراء نص المادة 52 من القانون 29/90

نلاحظ أن المشرع الجزائري حصر أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء وهي :

— كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها.

يقصد بالانشاء إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات أو حالة إعادة البناء من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبنانية ، وقد حددت المادة 06 من قانون 08/15 انه "يمنع القيام تشييد اي بنائية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة وفي الآجال المحددة قانونا" وقد وسعت المادة 11 من قانون 08/15 من نطاق انشاء البناء ليشمل انجاز بنائية او عدة بنايات على شكل حصص.<sup>2</sup>

— كل تمديد لبنانيات موجودة

لم تفصل لنا المادة 52 من قانون 29/90 التمديد هل هو التمديد الافقي أو العمودي ولكن من فهمنا لنص المادة تبين لنا أن التمديد يقصد به التعليق أو التوسع معا وتعديل توسع للبنانيات بزيادة

<sup>1</sup> طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 02، ديسمبر 2015، ص 207.

<sup>2</sup> أنظر المادة 11 من القانون 15/08، السابق الذكر.

مساحة أو حجم المباني أو حيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً وغالباً ماتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبنية أي بين غرفتين أو شقتين.

مما يؤثر على أسس البناء أو التصميمات الأولية مما يستوجب الحصول على رخصة بناء لهذا التوسع.

- ولتفادي خطر الإنهيار وسلامة الابنية منها وضع المشرع حد التعليق يتلاءم مع القواعد الهندسية لتحمل البناء عدد الطوابق مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعليق.

- كذلك أخضع المشرع إشتراط رخصة البناء للواجهات المفضية على الساحات العامة في حالة التعديل على مستوى البناء كفتح نافذة، أو تغطية واجهة المبني حتى ولو كان لا يمس بالأجزاء الرئيسية.

-إنجاز جدار صلب للتدعم او التسييج

يقصد به تقوية المباني القائمة وازالة مالها من خلل او عيوب بالنسبة للتدعيم من طريق اقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الأساس للبناء، اما التسييج فهو اقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصه المشرع بوجود الحصول على رخصة.

ما نلاحظه أن المشرع في المادة 52 من قانون 29/90 نص على التعليق والتوسيع والتغيير والتدعيم والتسييج ولم ينص على التغيير في الشرفات أو السلام أو الغرف وكذا التشطيبات الخارجية كالتشكيل المباني خارجياً لم ينص فيها على حصول رخصة<sup>1</sup>.

## 2\_ النطاق المكاني لرخصة البناء: حددتها المواد 03 و05 و06 من قانون 02/82 الملغى

الأماكن التي يستوجب فيها الحصول على رخصة بناء حيث جعل المشرع بموجب المواد السالفة الذكر الأصل في ذكر الأماكن لقاعدة عامة كما استثنى بموجب المادة 04 من نفس القانون بعض الأماكن حيث ذكر أماكن على سبيل الحصر.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى القانون 29/90 وضع الاستثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء وهي البناءات التي تختمى بسرية الدفاع، لكن يجب توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير و البناء لكن بالمقابل لم يحدد لنا الأماكن التي تسوجب رخصة البناء ، ونستخلص بمفهوم المخالفة لنص المادة 53 من قانون 29/90 أن رخصة البناء إلزامية كقاعدة عامة بجميع الأماكن مهما كان نوعها، ماعدا

<sup>1</sup> بلفضل مُجّد، المرجع السابق، ص42.

<sup>2</sup> أنظر المواد 06، 05، 03، من قانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الاراضي للبناء، جريدة رسمية رقم 06.

الأماكن التي تختمى بسرية الدفاع الوطني ويستلزم على وزارة الدفاع بالإشتراك مع وزارات أخرى أن تكون البناءات مطابقة لاحكام تشريع العمران وهذا يرجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية ،ومن خلال نص المادة 01 من المرسوم 19/15،استثناء آخر وهو الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى أو التابعة لبعض الدوائر الوزارية.

لكن المشرع لم يشرح ويوضح لنا ما المقصود بهذه المصطلحات،وبالتالي أغفل عن هذه المسألة.<sup>1</sup> تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير او الوزراء المعنيين عندما يكون البناء او التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني يكتسي طابعا استراتيجيا او خاصا.

**3\_النطاق الشخصي لرخصة البناء:** يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص الذين ألزمهم القانون بالحصول على الرخصة قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية غير ان الحصول على هذه الرخصة لا ينبغي طلبها من المالك فقط وإنما هي ملزمة لطالب الرخصة وعليه يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء طبقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، ويكون بذلك كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم برخصة البناء.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني:إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء.

لقد وضع المشرع الجزائري عدة شروط لمنح الرخصة التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء وكذا شروط خاصة بالعقار محل البناء كما حدد كفيات إيداع طلب والبت فيه والإجراءات الخاصة بذلك والجهات المختصة بمنح رخصة البناء على رغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية،إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتسيير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات وإستبدالها بإجراءات أبسط.<sup>3</sup>

### أولا:تقديم طلب الحصول على رخصة البناء.

<sup>1</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم 19/15، السابق الذكر

<sup>2</sup> أنظر المادة 42 من مرسوم 19/15،والمادة 49 من القانون 58/75،المؤرخ في 26/09/1975،المتضمن القانون المدني ،جريدة رسمية رقم 78.

<sup>3</sup> الزين عزري،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،المرجع السابق ،ص 26

تقديم الطلب الى الجهة الادارية المختصة لمنح رخصة البناء حيث أوجبت المادة 42 من مرسوم 19/15 على تحديد صفة طالب الرخصة مالك أو موكلة أو مستاجر لديه وكذا الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة ارض او البناية حسب التحديد نطاق الشخصي وقد ألزمت ذات المادة بمجموعة من الوثائق ترفق مع الطلب للحصول على الرخصة.

**1- صفة طالب الرخصة:** المقصود بالصفة طبيعية العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء عليه أو إجراء تعديل عليه لذا وجب تحديد الصفة.

**أ- مالك للعقار:** حددت المادة 50 من القانون 29/90 علاقة حق البناء الملكية العقار وعليه يجب أن يكون مالك العقار له حق في طلب رخصة بصفته صاحب حق وفقا للملكية وقد عرفه القانون المدني على أنه حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط عدم استعمال استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة<sup>1</sup>، ومن الثابت أن هذا الحق غير مطلق بل مقيد بإحترام القوانين والأنظمة<sup>2</sup>.

إذا كان التعريف القانون المدني يشمل الملكية بوجه عام للمنقولات والعقارات.

وقد عرف القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري أن الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من اجل إستعمالها وفق طبيعتها أو غرضها<sup>3</sup>، وقيد حق الملكية بالفائدة العامة التي يقرها القانون، حيث لا بد له من رخصة بناء لكي يستعمل او يتصرف في حقه بالبناء وفق نص القانون، كذلك قيد قانون التوجيه العقاري إستعمال الملكية بخصائها المرتبطة بالفائدة العامة وهذا بهدف تحقيق الوظيفة الاجتماعية المحدد له ويبقى عنصر اثبات الملكية العقارية من طرف صاحب الحق العيني، نص عليه قانون التوجيه العقاري باثبات الملكية العقارية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري<sup>4</sup>.

وهذا راجع إلى أن إكتساب الملكية في التشريع الجزائري متعددة وأهمها عقد الملكية نصت عليه المادة 792 من قانون المدني تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 قانون مدني.

<sup>1</sup> أنظر المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري جامعة منتوري قسنطينة، 2008/2007، ص.23.

<sup>3</sup> أنظر المادة 27 من القانون 25/90 من القانون المدني.

<sup>4</sup> أنظر المادة 29 من القانون 25/90

-وقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 793 من قانون تنتقل الملكية والحقوق العينية في العقار إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص الشهر العقاري.<sup>1</sup> بالإضافة إلى طرق الإكتساب الأخرى الإستلاء، التركة، الوصية، الإلتصاق بالعقار، الشفعة، الحيازة.<sup>2</sup>

وقد نص المرسوم 19/15 في مادته 42 على تدعيم طلب إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة حيث نص عليها المرسوم التنفيذي 254/91 المتضمن كيفية إعدادها وتسليمها فهي لا تخول لصاحبها كل خصائص المتعلقة بالملكية لأنها تكون واردة على حق الانتفاع دون الرقبة ونصت عليها المادة م 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 حيث تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي يتم فيها المسح وهي شهادة إسمية لا يمكن التصرف فيها بالبيع.<sup>3</sup>

-وعليه يكون عقد الملكية وشهادة الحيازة من الوثائق التي يستند إليها طالب الرخصة لإثبات صفته كمالك للعقار رغم أن شهادة الحيازة تمنح لمالكها الحيازة دون الملكية.

-وكذلك منح المشرع الجزائري من خلال المادة 10 من قانون 22/03 المتضمن قانون المالية التكميلي 2004 التي عدلت المادة 353 من قانون التسجيل صادر بموجب الأمر 105/76 معدل والمتمم الحق في الحصول على رخصة البناء من طرف حامل شهادة التقييم العقاري المؤقت التي أعطاها القانون نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب المواد ضمن 42 إلى 46 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>4</sup>

**\_صاحب حق الامتياز** لقد أعطى المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة من الحصول على رخصة البناء بنص المادة 51 من قانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 .

**\_وكيل المالك:** يمكن أن يوكل المالك شخصا آخر ليتقدم بطلب رخصة البناء وذلك بشرط تقديم وكالة قانونية طبقا نص المادة 571 من قانون المدني،<sup>5</sup> ولم يشترط المشرع نوعا معنيا للوكالة، فطالما

<sup>1</sup> أنظر المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> أنظر المواد من 773 إلى 843 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 30.

<sup>4</sup> أنظر المواد من 42 إلى 46، من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1996/09/25، جريدة رسمية 55.

<sup>5</sup> أنظر المادة 571 من القانون المدني الجزائري.

ان النص جاء عاما فيجوز ان تكون وكالة عامة أو خاصة،وكذا المادة 42 من مرسوم التنفيذي 19/15.

-**المستأجر المرخص له:** يمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء شرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة لأن الترخيص يكون باسم وحساب المستأجر وقد يكون الترخيص منصوبا عليه في بنود عقد الايجار نفسه حيث نصت المادة 467 مكرر من قانون المدني ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا.

-**الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض.**

وهي الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة،أو أصحاب الامتيازات لدى المصالح الادارية،وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود ادارية يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود ويكون تسير هذه الهيئات للعقارات بموجب عقد التخصيص<sup>1</sup>.

-**المرفقي العقاري:** من إستقراء نص المادة 05 من قانون 04/11 المتعلق الترقية العقارية،يتضح لنا أن نشاط الترقية العقارية يخضع قانونا للحصول على رخص البناء قبل بدء في المشروع وبموجب القانون الترقية العقارية حول نشاط التجاري للمرفقي العقاري الى مهنة مقننة ويشمل نشاط الترقية على إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والضرورية لتسيير هذه المجمعات وإقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وتحديد أو اعادة تأهيل أو اعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.<sup>2</sup>

-**ناظر الوقف:** من خلال إعطاء المشرع الجزائري الوقف الشخصية الاعتبارية بموجب المادة 49 من قانون المدني ،لذا لا بد أن تتوافر فيه خصائص الشخص الاعتباري المحدد بالمادة 50 من القانون المدني<sup>3</sup>، وقد حدد المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ 1998/12/02 شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك، المفهوم العام لنظارة الأوقاف والتي ربطتها بمهام معينة وهي تسيير المباشر للملك الوقفي ورعايته وعمارته.... الخ

<sup>1</sup> أنظر المادة 571 من القانون المدني الجزائري السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 من القانون 04/11،السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المواد 49،50 من القانون المدني الجزائري.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 81/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 338/91 المؤرخ في 1991/09/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 437/92 المؤرخ في 1992/11/30 فيما يتعلق طالب رخصة البناء إذ أن متولي الوقف هو الذي له المصلحة في طلب رخصة البناء المسجد بموجب المادة 07 من مرسوم 81/91 المعدل والمتمم. حيث إستوجب الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية لكافية الشروط التقنية.

ومن هذا العرض لطالب الرخصة يظهر أن المشرع الجزائري توسع في صفة طالب الرخصة بهدف تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء، فهي تمنح لغير المالك ويبقى على طالب الرخصة أن يثبت صفته كمستأجر مرخص له أو وكيل، غير ان هذا التوسع قد يكون وسيلة غير سليمة للتحكم في العقار وحيازته لأن الحق في البناء من اوجه حق الملكية ومن اهم عناصره حق التصرف، فمنح الرخصة لكل طالب رخصة البناء يشترط غثبات صفته بالنسبة للعقار للحق في البناء وكذا التعدي على الملكية بالبناء فوق أرض الغير إلى ذلك أنها ليست في صالح الرقابة الإدارية الصارمة لمكافحة البناءات الفوضوية وغير الشرعية، ومنه بعد تشجيع على البناء الفوضوي الذي والهدف الرئيسي للرخصة في لوقاية من ظاهرة البناءات الفوضوية<sup>2</sup>

### ثانيا: محتوى طلب رخصة البناء.

يتطلب إصدار رخصة البناء مجموعة من الوثائق منها ما يتعلق بصفة الطالب وأخرى تتعلق بالبناء وهي وثائق ذو درجة كبيرة من الأهمية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وذلك بعد دراستها دراسة معمقة ومتأنية من الجهة مصدرة الرخصة بناء من كل الجهات، وتمنح رخصة بناء وفقا لمعايير فنية وتقنية التي جاء بها مرسوم التنفيذي 19/15 بالمادة 42 تتمثل في وثائق ضرورية للحصول على رخصة البناء، ووثائق تقنية تبين مدى إستجابة محل الطلب لقواعد العمران ، ووثائق تحدد إحترام الطلب لقواعد حماية البيئة.

### أ- وثائق ادارية مثبتة لصفة طالب رخصة البناء.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 81/91، المؤرخ في 1991/03/23، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، الجريدة الرسمية رقم 16، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91، المؤرخ في 1991/09/28، جريدة رسمية رقم 45، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 437/92، المؤرخ في 1992/11/30، الجريدة الرسمية رقم 85.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 83.

نص المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وجوب اثبات صفة طالب الرخصة في المادة 42 فقرة 2  
يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه<sup>1</sup>:

إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليها القانون  
25/90 المؤرخ 1990/11/18.

-أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26.

-أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض او البناء.

-أو نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او موكلة شخصاً معنوياً.

**الوثائق المؤكدة لمطابقة رخصة البناء لقواعد لتعمير.**

وهي مجموعة من الوثائق التقنية التي نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي  
الملف الاداري وملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني على نحو مفصل، يرفق طلب رخصة البناء  
بالملفات التالية:<sup>2</sup>

أ/-الملف الاداري يحتوي على مايلي :

1-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المرجحة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة  
للسكنات او لغرض آخر.

2-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في  
فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمرعجة.

3-شهادة قابلية للاستغلال مسلمة وفقاً لاحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن  
أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو  
عدة حصص في هذه الحالة يلزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي  
تبين القوام.

**ب/الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ويحتوي على مايلي:<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> أنظر المادة 42 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 43 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 43 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

1-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمع بتحديد موقع المشروع  
2-مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م ،او على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م وتتعدى 500م على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م، ويحتوي على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.  
-منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.  
-نوع طوابق البنایات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.  
-إرتفاع البنایات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصیص المساحات المبنية وغير المبنية المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.  
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .  
التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنایات التي تقل مساحة مشتمالاتها عن 300م ،وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنایات التي تتراوح مساحة مشتمالاتها بين 300م و600م، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنایات وللتوزیعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحالات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات المقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطة القريب عند الإقتضاء.  
ينبغي أن يوضع تخصیص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها والأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة المشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4-مذكرة تتضمن الكشف الوضعي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

5-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء.

ج/ الملف التقني ويحتوي على مايلي:<sup>1</sup>

-إاستثناء البنایات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

<sup>1</sup> أنظر المادة 43 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

- عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل.
- طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية والنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجده من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضره بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضحیح المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

يستثنى من تطبيق هذه الرسوم البيانات الخاصة بالسكانات الفردية.

#### تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقرير يعده ويوقعه مهندس في الهندسة المدنية ويوضح
- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.
- توضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- من خلال هذه الملفات المرفقة بطلب رخصة، الهدف من ورائها هو مراقبة قبلية للبناء من الوثائف التي تستوجب مراعاة قانون التهئية والتعمير، غير ان كثرة هذه الوثائق وتعقيد ها بالنسبة للمواطن ينتج عنها القيام بعمليات البناء دون احترام شروط التعمير الصحيح بما يتطلب اعادة النظر في هذه الوثائق وتبسيطها للمواطن.

#### -وثائف متعلقة بمدى إنسجام الطلب مع قواعد حماية البيئة.

- لقد حددت المادة 09 من المرسوم 19/15 الوثائق اللازمة على طالب رخصة البناء الخاصة بحماية البيئة، حيث إشرط أن يرفق طلب رخصة التجزئة يشمل على مجموعة وثائق من بينها مذكرة تتعلق بدراسة التأثير في البيئة عند الإقتضاء، وخاصة إذا تعلق الأمر بقرار السلطة المختصة التي يرخص

بإنشاء أو توسيع مؤسسات مصنفة صناعية وتجارية في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة نظراً لأهميتها وخطورتها خاصة للتأكد من عدم مساسها بالصحة العامة والسكينة العامة.<sup>1</sup>

من الملاحظ أن الوثائق المرفقة بطلب الرخصة البناء هي وثائق تقنية تتطلب الدقة لذلك أوجب المشرع من خلال نص المادة 55 من قانون 29/90 المعدل والمتمم إعدادها من طرف مهندس مدني ومهندس معماري معتمدين حيث نصت المادة 44 من مرسوم التنفيذي 19/15 إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بإشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذان يمارسان مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل حسب إختصاصه طبقاً لأحكام المادة 55 من قانون 29/90 المعدل والمتمم وهذا لكونها تتطلب الدقة لذا أوجب المشرع ضرورة إعدادها من طرف أشخاص مؤهلين كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع قصد الحصول على رأي مسبق قبل اعداد لدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية واجراء البناء،على أن يتم دراسة الملف في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا أعتبر الرأي المبدى ملغى.<sup>2</sup>

ويهدف المشرع من وراء هذا الاجراء تشديد الرقابة لان العمل بالاشتراك بين مهندسين سوف يقلل من فرص الوقوع في الخطأ وهذا يعد أمر إيجابياً نظرياً<sup>3</sup>

### ثالثاً: دراسة طلب رخصة البناء والبت فيه.

عند استكمال طالب الرخصة للملف بجميع بياناته ووثائقه التقنية يقدم في 03 نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي مختلف المصالح العمومية إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ ايداع الطلب بوصول يسلم للمعني بعد التحقيق في الوثائق الضرورية.

ويعتبر رقم قيد الايداع ملف طلب الرخصة تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب، أو ما اذا كان الملف ناقص أو غير كامل من حيث الوثائق المطلوبة فانه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الامتناع عن تقديم الوصل الى غاية استكمال الوثائق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> انظر المادة 44 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> بلفضل مُجدد، المرجع السابق، ص 50.

<sup>4</sup> أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

وقد حددت المادة 46 من نفس المرسوم تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل انشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الادارية المطبقة على موقع المعني والتجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

- كما يجب مراعاة لدى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي.

-قيام المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في طلب الرخصة البناء يتوجب عليها.

استشارة المصالح التقنية المختصة التي حددتها المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات لاستعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية موجهة لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن يكون موضوع متابعة خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في اطار التشريع المعمول به.

\_مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في أحكام المادة 49 من قانون

29/90.

\_مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وعلى هذه المصالح ان تبدي رأيها في أجل 08 أيام إبتداء من تاريخ استلام طلب ، كأنهم أصدررو رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى.<sup>1</sup>

رابعا:إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.

يختص ر م ش ب بمنح رخصة البناء في المناطق العمرانية والمحددة له بموجب المرسوم التنفيذي

19/15، كما له إختصاص بمنح رخصة البناء في المناطق الريفية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15،السابق الذكر.

## أ/ المناطق العمرانية:

-يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع<sup>2</sup> ونصت المادة 65 من قانون 29/90 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء بكون بصفة ممثلا للبلدية وممثلا للدولة.<sup>3</sup>

-بصفته ممثلا للبلدية: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة بصفته ممثلا للبلدية وله سلطة رقابة على أشغال جميع البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع الزامية اطلاع الوالي نسخة منها حيث يخضع للوصاية إدارية له وكذلك يدخل في نطاق اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي منح كل الرخص التي لا تعد من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران.<sup>4</sup>

-بصفته ممثلا للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء في غياب مخطط شغل الأراضي، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة ويكون اطلاع الوالي الزاميا قبل اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي للقرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي.

## ب/ المناطق الريفية :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي باصدار رخصة البناء على الأراضي الفلاحية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي<sup>5</sup> ونظرا لأهمية الأراضي بالنظر الى الوظائف التي تؤديها إقتصاديا وإجتماعيا أوجب المشرع العناية اللازمة لذلك بجملة من الضوابط والمقاييس، وهي تلك المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 وهي مقاييس يجب الأخذ بها في البناء على الأراضي الفلاحية وتختلف هذه الضوابط باختلاف البناء المراد انشاؤه والغرض منه حيث هذا القرار بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن.<sup>6</sup>

### 1-الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز:

<sup>1</sup> أنظر المادة 65 من القانون 29/90، والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15، والمادة 95 من القانون 10/11، السابق الذكر.

<sup>2</sup> انظر المادة 95 من القانون 10/11.

<sup>3</sup> أنظر المادة 65 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>4</sup> أنظر المادة 49 من القانون 29/90.

<sup>5</sup> أنظر المادة 65 من القانون 29/90.

<sup>6</sup> بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01\_يوسف بن خدة، 2013/2014، ص73.

القرار الوزاري المشترك فرق بين الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات العالية الحسنة او المتوسطة،  
والأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة من حيث الضوابط المعتمدة في البناء عليها<sup>1</sup>  
ا/الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات العالية الحسنة او المتوسطة:وهي الأراضي الفلاحية  
التي تحقق او مردودا عاليا جدا ويختلف ذلك بموقع الارض في حد ذاتها الذي الذي يتحدد من خلاله  
طبيعة المفتوح الوفيرويتحدد البناء على هذه الأراضي كمايلي:  
-إذا كانت المساحة الكلية للأراضي أقل أو تساوي خمسة هكتارات فانه يجب ان تتجاوز  
مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء منها المعدة للتجهيز نسبة 50/1 من المساحة الكلية للأرض.  
-أما إذا كانت المساحة الكلية للأراضي تتجاوز خمسة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية  
محل البناء تكون 50/1 من المساحة الكلية مع إضافة لكل هكتار إضافي زائد عن خمسة هكتار خمسين  
(50) متر مربع.

ب/الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة:وهي الاراضي الفلاحية التي ينحصر فيها  
المنتوج، وبالتالي تقل بنسبة إستغلالها للفلاحة مباشرة وتتجه نحو استغلال غير مباشر يتحدد البناء على  
هذه الاراضي كمايلي:  
-إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية اقل او تساوي خمسة هكتارات فانه يجب ان لا  
تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء فيها المعدة للتجهيز نسبة 25/1 من المساحة الكلية  
للأرضواذا كانت المساحة الكلية للأرض اضافة لكل هكتار اضافي زائد عن خمسة هكتارات خمسين  
50 متر مربع .

## 2\_ الضوابط المعتمدة في البنائات المعدة للسكن:<sup>2</sup>

حدد القرار الوزاري المشترك المذكو الضوابط في البنائات الخاصة بالسكن في الاراضي الفلاحية،  
حيث نميز بين الاراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة وكذا الأراضي  
الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.

<sup>1</sup> أنظر المواد 03،04 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج  
المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة رسمية رقم 86.

<sup>2</sup> بن معمر رابح، المرجع السابق، ص 88.

أ/الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات العالية او الحسنة او المتوسطة:إذا كانت المساحة الكلية للأراضي الفلاحية من خمسة هكتارات فانه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الارضية المخصصة للبناء المتعلق بالسكن بنسبة 250/1 من المساحة الكلية للأراضي أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية منحصرة ما بين خمسة عشرة هكتارات فان مساحة القطعة ارضية المخصصة للبناء المعدة للسكن تكون 250/1 من المساحة الكلية مع اضافة لكل هكتار زائد عن خمسة هكتارات 20م أما إذا كانت المساحة الكلية للأراضي الفلاحية أكثر من عشرة هكتارات فإن مساحة القطع الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن 250/1 من المساحة الكلية للأرض مع إضافة لكل هكتار زائد عن عشرة هكتارات عشرة امتار مربع 10م.

ب/الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة:لقد ميز المشرع من حيث البناء المعد للسكن في الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة بين الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة المتوفرة فيها ضغوطات طبوغرافية والأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة التي لا توجد لها ضغوطات طبوغرافية.

أ-الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة المتوفرة فيها طغوظات الطبوغرافية وهي الاراضي الفلاحية ذات المنتوج المحدود والتضاريس المعقدة،ويحدد البناء المعد للسكن عليها كمايلي:  
-إذا كانت المساحة الكلية للأراضي الفلاحية اقل من الف متر مربع فانه يجب ان لا تفوق قطعة الارض المخصصة للبناء 10/1 من المساحة الكلية للأراض

اما اذا كانت المساحة الكلية تتجاوز 1000 متر مربع فان المساحة المخصصة للبناء هي 10/1 من المساحة الكلية للأرض يضاف اليها 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع الزائد من 1000 متر مربع الأولى

ب-الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة التي لا يوجد فيها ضغوطات طبوغرافية وهي المعد للسكن فيها كمايلي:

إذا كانت المساحة الكلية للأراض الفلاحية اقل من الف متر مربع فانه يجب ان لا تفوق المساحة المخصصة للبناء 100/1 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية يضاف اليها 20م لكل 1000م زائد عن الف متر مربع الاولى.

خامسا: البث في الطلب.

ولقد حددت لنا المادة 48 من مرسوم 19/15 على كيفية دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون إختصاص منحها لرئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 مرسوم 19/15.<sup>1</sup>

-ينشأ الشباك الوحيد بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص اقليميا ويمكن أن يجمع الشباك عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي الى نفس الدائرة وفي هذه الحالة يمكن انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص اقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة ويتكون الشباك الوحيد اعضاء دائمين واطعاء مدعوين.

بالنسبة للأعضاء الدائمين يتكونون من:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلة رئيسا.

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء او ممثله.

-رئيس مفتشية املاك الدولة او ممثله.

-المحافظ العقاري المختص اقليميا او ممثله.

-مفتش التعمير.

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية او ممثله.

-رئيس القسم الفرعي للري او ممثله.

اما بالنسبة للأعضاء الموعوين يمكن ان يكونوا حاضرين كممثلين عند الاقتضاء:

-رئيس القسم الفرعي للفلاحة او ممثله.

-ممثل الحماية المدينة.

-ممثل مديرية البيئة للولاية.

-ممثل مديرية السياحة للولاية.

-ممثل مديرية الثقافة للولاية.

-ممثل الصحة و السكان.

-ممثل الشركة الوطنية للكرباء و الغاز (سونغاز).

كما يمكن الاستعانة باي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره او افادته في اعماله.

---

<sup>1</sup> طيب عائشة، المرجع السابق، ص217

ما يلاحظ ان هذه التشكيلية انها متنوعة تضم كل القطاعات الحيوية التي لها صلة مباشرة بالبناء بما يمنح مصداقية اكثر لرخصة البناء عند صدورها.<sup>1</sup>

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية، استقبال ملفات الطلب التي يتم ايداعها.

-تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.

\_\_تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.

\_\_إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال الى اعضاء الشباك الوحيد.

\_\_ تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات اخرى.

\_\_ تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها ان اقتضى الأمر الى صاحب الطلب.

\_\_ اعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

\_\_ إستحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المختصة لها، وكذا القرارات

المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات خاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

-ضبط البطاقة الالكترونية.

وبعدها يبدأ في مباشرة مهامه،وعندما يودع طلب الحصول على رخصة البناء ، يقوم رئيس

المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب الى المصالح المختصة للفصل فيه بعد إستشارة

بعض الهيئات المذكورة بالمادة 47 من مرسوم 19/15 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل

08 أيام التي تلى إيداع الطلب.

ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية ايام في دورة عادية و في دورات غير

عادية بعدد المرات التي تقتضها الضرورة.

ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في اجل الخمسة عشر (15)

يوما التي تاريخ ايداع الطلب ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال

ممثل قسمها الفرعي.

### الفرع الثالث:مضمون قرار رخصة البناء والطعن فيه.

إن إيداع طلب رخصة البناء ودراسة من طرف الجهة المختصة يؤدي في النهاية الى صدور قرار

المتعلق بالرخصة الذي يمكن للمعني الطعن فيه.

أولا:مضمون القرار .

<sup>1</sup> طيب عائشة،المرجع السابق،ص 218

يكون إما بالموافقة على الطلب اذا توافرت الشروط القانونية فيه،وقد يكون بالرفض لعدم مطابقته للشروط وقد يكون بتأجيل البث فيه.

### 1/قرار الموافقة بمنح الرخصة.

إذا إستوفى طلب رخصة البناء الشروط القانونية فان الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء،ويتميز هذا القرار بالطابع الإعتراضي بمطابقة الاشغال والاعمال محل الرخصة للشروط المفروضة والمنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين يوماً الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

وقد يكون احيانا قرار بمنح الرخصة بتحفظ حسب المادة 52 الفقرة الأخيرة من 19/15 بشرط ان يكون مبررا دون ذكر الحالات التي تمنح فيها الرخصة بتحفظ وقد يمنح قرار البناء ولكن بالالتزام حسب نص المادة 54 من نفس المرسوم.<sup>2</sup>

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية من طرف:

مصالح التعمير التابعة للبلدية ،وتوضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر،وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.<sup>3</sup>

تعد مدة اللصق بمقر المجلس الشعبي البلدي سنة وشهر طويلة جدا،هنا يكون فيها حق البناء لصاحب الرخصة مهددا لإرتباطه بحق الجمهور الضمني في الطعن في قرار رخصة البناء،وإن كان الأفضل تقليص المدة شهرين أو ثلاثة أشهر كما هو الشأن في القانون الفرنسي.<sup>4</sup>، كما يتوجب على صاحب الرخصة التقيد أثناء قيامه بالأشغال خلال المدة المحددة في الرخصة وإلا عدت لاغية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران(دراسة تطبيقية في مجال العمران)،مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015/2016، ص16.

<sup>2</sup> أنظر المادة 52 فقرة الأخيرة، والمادة 54 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 55، 56 من المرسوم 19/15.

<sup>4</sup> الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009، ص34.

<sup>5</sup> أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15، والمادة 05 من القانون 15/08، السابق الذكر.

كما يتم تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو إستئناف للأشغال بعد إنتهاء الأجل الصلاحية المحدد، ويتم الحصول على رخصة البناء دون إجراء دراسة جديدة، شرط عدم تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها بعنجه مخالف لهذا التجديد.<sup>1</sup>

كما يشترط في صاحب البناء أن يعلق لافتة بورشة البناء ويدون فيها بعض المعلومات الرئيسية بخط واضح لتسهيل عملية المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء.<sup>2</sup>

**2/قرار تأجيل منح رخصة البناء:** يكون قرار منح الرخصة محل تأجيل لمدة لا تتجاوز السنة في حالة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد في المنطقة التي قدم فيها الطالب.<sup>3</sup>

غير أن لتأجيل لمدة سنة قد يمس بحق البناء الذي يعد من أوجه حق الملكية وقد تتعسف الإدارة في هذا التأجيل بتماطلها وعدم وجود المبررات القانونية لهذا التأجيل نظرا لكون المشرع لم يحدد لنا أسباب التأجيل القانونية التي يستند إليها القرار.<sup>4</sup>

**3/قرار رفض منح رخصة البناء:** لقد أحال القانون 29/90، مسألة تحديد حالات الرفض إلى التنظيم، وتطبيقا لذلك نصت المادة 52 من مرسوم 19/15:<sup>5</sup>

— يكون الرفض وجوبيا إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي، وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الإرتفاع أو مؤسسات تشغل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية.

— يكون الرفض جوازيا إذا كانت الأشغال مخالفة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وعليه فإن تسليم رخصة البناء يكون في الأشغال التي تراعي فيها عدم الإضرار بالسلامة والأمن العمومي، حيث أن بإمكان الإدارة رفض إعطاء الرخصة أو منحها بتخفظ بخصوص وجوب مراعاة اذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام، لذا على الإدارة معانية كل حالة على إنفراد وعلى ضوء خطورة لمساس

<sup>1</sup> أنظر المادة 57 من مرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> أنظر المادة 60 من مرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 64 من القانون 29/90، السابق الذكر. والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> بلفضل مُجدد، المرجع السابق، ص 53.

<sup>5</sup> أنظر المادة 52 من المرسوم 19/15.

الذي يلحقه البناء بالصحة والأمن العمومي، وما إذا كان من الملائم رفض اعطاء رخصة البناء أو الإكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أوداك الشرط الخاص.<sup>1</sup>

وفي حالة رفض منح الرخصة البناء ألزم المشرع الجهة الإدارية المختصة تسبب قرار الرفض وضمانة التسبب تخدم كل الأطراف سواء المعنى بالأمر أو الجهة الادارية مصدره الرخصة أو القضاء في حالة نشوء منازعة ادارية.

- ولم يشير القانون 29/90 ولا المرسوم 19/15 حالة السكوت رغم وجودها في الواقع هل هو قبول ضمني أم رفض رغم فوات الأجل القانوني وما مدى صحة الرخصة الضمنية؟  
لذلك كان على المشرع العمراني الإفصاح عن حالة السكوت حتى يتفادى التعارض الارئ بشأن هذه الحالة :

- من خلال الأحكام القضائية صدر القرار رقم 62040 عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/10 الذي يستنتج منه ان سكوت الادارة تجاه مسألة البث في طلب تسليم رخصة البناء يفسر أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء ولا يعد قبولها ضمنيا من الادارة المختصة بالمنح، فالقانون لا يعرف منح الرخصة الضمنية لان الادارة دورها الأساسي من خلال منحها الرخصة فرض تطبيق قوانين التهيئة والتعمير على عملية البناء وتقييد حق البناء بأحكام القانون لتقليل من البناءات الفوضوية.<sup>2</sup>

ومن الباحثين مثل الدكتور الزين عزري ما إعتبر أن السكوت بمثابة موافقة ضمنية.<sup>3</sup>

#### ثانيا: الطعن في قرار رخصة البناء.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية.<sup>4</sup>

وفي هذه الحالة يتم دراسة الطعن المودع<sup>1</sup> والفصل فيه خلال أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ إيداعه، وإصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتص الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 05 أيام وإرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

<sup>1</sup> بلفضل مُجد، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> بلفضل مُجد، المرجع نفسه، ص 54.

<sup>3</sup> أميمة بومحمداف، المرجع السابق، ص 17.

<sup>4</sup> أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب على صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة.

إن رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي يجب أن تراعي فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية، وهو إجراء يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران.

### الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها.

يلزم لكل عملية تقسيم العقار إلى قطعتين أو عدة قطع، الحصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية وتسلم هذه الرخصة في حالة وجود العقار أو الأرض شاغرة، لقد سنّها المشرع الجزائري ومختلف التشريعات التي تعتبرها محاور رئيسا في النشاط العمراني.<sup>3</sup> ولا تطلب في الأراضي الفلاحية.<sup>4</sup>

### أولا: مفهوم رخصة التجزئة.

سنتطرق من خلال مفهوم رخصة التجزئة إلى تعريفها، وأهميتها.

### 1\_ تعريف رخصة التجزئة :

لم يعرف لنا سواء القانون أو المرسوم التنفيذي رخصة التجزئة السابق ذكرهما بل عرف عملية التجزئة محل الرخصة بالقول "تشرط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بمقود التعمير "تنشأ لدى

الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة..... إلخ"، جريدة رسمية رقم 14.

<sup>2</sup> أنظر المواد 05، 06 من القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 49.

<sup>4</sup> تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي

الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد رقم 84.

كان موقعها الى قطعتين او عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة هذا التقسيم أو عدة قطع ارضية لتشييد بناية".<sup>1</sup>

لقد ربط المشرع الجزائري الإستعمال بتشييد بناية باعتباره حق في البناء بمنح رخصة التجزئة . اذا ان لا يمكن بناء او تشييد بناية على قطع ارضية الا بعد الحصول على تجزئة للملكية بالعقارية المراد التشييد عليها ولم يحدد المشرع نوع او الغرض من البناء هل هو سكني او تجاري او صناعي... الخ.<sup>2</sup> كما عرفت المادة 02 من القانون 08/15 مصطلح التجزئة "القسمه من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"<sup>3</sup>

هذه المادة وسعت من أغراض رخصة التجزئة ليس في تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء فقط لغرض البناء وإنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الإيجار.<sup>4</sup> من إستقراء نص المادة 57 من القانون 29/90 نجده يثير لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم<sup>5</sup>، وينص المشرع في المادة 59 من نفس القانون "تسلم مالك العقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام....."، هنا نلاحظ المشرع عالج شهادة التقسيم في رخصة التجزئة وهو ما يزيد الأمر لبسا في مدى فهم الحدود الفاصلة بين الرخصة والشهادة؟ لكنه لم يستدرك الأمر في المرسوم التنفيذي 19/15 ذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة<sup>6</sup>. والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض المراد تجزئتها "شاغرة" أما شهادة التقسيم إشرط المشرع أن يكون العقار "مبني"، ولهذا نجد المشرع الجزائري استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من قانون 29/90 تقسيم الى عدة قطع وعند التطرق الى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة اقسام حسب المادة 59 من قانون 29/90.

غير أن باللجوء الى المادتين 57 و 59 من القانون 29/90 بالتمعن في

<sup>1</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 من القانون 15/08، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من القانون 15/08، السابق الذكر.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 178.

<sup>5</sup> أنظر المادة 57 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>6</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

في مضمونها فرخصة التجزئة تشترط لفرز ملكية عقارية شاغرة الى عدة قطع، أما شهادة التقسيم فتسلم بالنسبة للعقار المبني ولقد فرق المشرع بينهما في التجزئة سميت بالرخصة والتقسيم بالشهادة.<sup>1</sup> لذا عرفها الفقه بأنها عملية تقسيم لقطتين أو عدة قطع ملكية عقارية من أجل البناء عليها.<sup>2</sup> وعرفت كذلك بأنها ذلك القرار الإداري الذي يشير لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع ارضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.<sup>3</sup>

## 2\_ الهدف من رخصة التجزئة :

تكمن أهمية رخصة التجزئة في تقسيم قطعة أرضية الى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني، تجاري، أو صناعي فهي إجبارية للأراضي العمرانية. وتهدف إلى تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

— **مادي**: يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها و اشكالها الهندسية ومساحتها.

— **قانوني**: زوال الوحدة العقارية وانشاء وحدتين أو أكثر وتبرز أهميتها من خلال منع أنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بها كما يمنع أيضا تشييد كل بناية في اي تجزئة غير مرخصة.<sup>4</sup>

وقد ألزم المشرع ضرورة شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة إختصاص العقار محل التجزئة<sup>5</sup> فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة

---

<sup>1</sup> علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تيسي، تبسة، 2015/2016، ص 09.

<sup>3</sup> عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص 79.

<sup>3</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> أنظر المواد 04، 03، 02، من القانون 15/08، السابق الذكر.

<sup>1</sup> طبقا للمذكرة رقم 00689 الصادرة بتاريخ 12/02/1995، عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بإشهار رخصة التجزئة، قبل الإيداع وجب طلب وثيقة القياس طبقا للمادة 74 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 30.

خلال مدة 03 سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة، و اذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة ارضية في التجزئة يجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من اشغال التجزئة.

### ثانيا:النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة.

يكون الغرض من التقسيم هو تشيد بناء أي ان رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من اجل عملية البناء عليها.

وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض المشرع الجزائري عدم منح الرخصة اذا لم تكن الأرض محل التجزئة موافقة لمخطط شغل الأرض المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، كما يمنع الترخيص بالتجزئة في الأرض اذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> وهذا لمنع من النظام العام لايجوز للسلطات الادارية المختصة مخالفته طبقا لسلطاتها التقديرية.<sup>2</sup>

ويتحدد النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة بخصائص مميزة لها وهي:<sup>3</sup>

-رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة الى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

-يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

-يجب ان تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة أي التقسيمات الجديدة.

- يجب أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.

### الفرع الثاني: إجراءات دراسة و تسليم رخصة التجزئة.

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية في عملية البناء ولأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، حدد المشرع تنظيم هذه العملية وتنفيذ إستراتيجية العمران في الجزائر عدة إجراءات لمنح هذه الرخصة بدأ بتقديم الطلب تم دراسته بانتهاء البث فيه.وقد اوكل منح الرخصة لجهات ادارية مختصة بعدد الإجراءات لضمان تسليمها وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

### أولا:تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من القانون 19/15.

<sup>2</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص183.

<sup>3</sup> غواس حسينة ،المرجع نفسه، ص183.

طبقا لنص المادة 58 من قانون 29/90 على أنه يمكن لطالب الرخصة أن يقدم دفتر شروط يحدد فيه الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بانجازها في آجال محددة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب ان تستجيب لها المواصفات المزمع تشييدها تذكر فيه، ودفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يعده الوزير المكلف بالتعمير تنجز على أساسه البنائيات في إطار سياسة التعمير التي تضعها الحكومة فهو يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة<sup>1</sup> غير أن نجد صفة الطالب والوثائق قد حددها المرسوم التنفيذي 19/15 وهي:

### 1\_ صفة الطالب.

حددت المادة 08 مرسوم 19/15 الوثائق اللازمة في ملف طلب الرخصة كالتالي:  
- يجب ان يقدم صاحب الملكية أو موكلة بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.<sup>2</sup>

ويجب ان يدعم طلبه إما

\_ نسخة من عقد الملكية.

- او توكيل طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975.

- او نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا.

- غير ان المشرع لم يحدد لنا نوع الوكالة لان النص جاء عاما فيجوز ان تكون عامة أو خاصة

### 2\_ الوثائق التقنية لطلب رخصة التجزئة.

حددت المادة 09 من مرسوم 19/15 الوثائق التقنية التي ترفق مع طلب رخص التجزئة وهي:<sup>3</sup>

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضي.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 185.

<sup>2</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

<sup>3</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو غازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان إنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج إنبعاث الطفيليات الكهرومغناطسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- 4-مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين.
- \_الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد.
- 5-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات و التهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقديرها تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.
- 6-دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.
- يمكن لطالب رخصة التجزئة إنجاز اشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء لوحده.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.<sup>1</sup>

نلاحظ من خلال هذه المادة أن هذه الوثائق التقنية الملزمة في طلب رخصة التجزئة راعي فيها المشرع مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير، وكذا قواعد حماية البيئة إلا أن هذه الوثائق التقنية سواء ما تعلق بالوثائق المثبتة لمطابقة العمران أو المتعلقة بحماية البيئة لم يحدد المشرع المختصين بمنحها أو التأشير أو التوقيع عليها من قبل التقنيين مثل المهندسين المدنيين<sup>2</sup>

### ثانيا: التحقيق في طلب رخصة التجزئة والبت فيها.

بعد استكمال الملف يرسل في خمسة نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup> مقابل وصل بذلك ويرسل على اثرها نسخ من الملف للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام اذا كان مختصا بمنحها بصفته ممثلا للبلدية في اربعة نسخ في الحالات الاخرى بموجب المادة 15 من مرسوم 19/15.<sup>4</sup>

### ثالثا: إختصاص رئيس المجلس الشعبي بمنح رخصة التجزئة.

حددت المادة 65 من القانون 29/90 ان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية ونصت المادة 14 من مرسوم 19/15 على عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.<sup>5</sup> وإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلفا بإصدار الرخصة بصفته ممثلا للدولة<sup>6</sup> حسب المادة 15 من مرسوم 19/15 وذلك في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او اذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي او وزير العمران تتم

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 189.

<sup>2</sup> بلفضل مُجدد، المرجع السابق، ص 58.

<sup>3</sup> أنظر المادة 61 من القانون 29/90، والمادة 10 من المرسوم 19/15.

<sup>4</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم 19/15.

<sup>5</sup> أنظر المادة 65 من القانون 29/90، والمادة 14 من المرسوم 19/15.

<sup>6</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية المكلف بدراسة الملف اربع (04) نسخ من الملف الى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع الملف على مستوى البلدية.

### الفرع الثالث: مضمون قرار رخصة التجزئة والاطعن فيه.

بعد دراسة الطلب والبت فيه يتم إصدار قرار رخصة التجزئة كما يمكن للمعني الطعن فيه.

#### أولاً: مضمون قرار رخصة التجزئة

يكون قرار رخصة التجزئة إما بالقبول أو بالرفض أو بتأجيل البت فيه.

#### 1- قبول طلب رخصة التجزئة :

إذا كان ملف رخصة التجزئة موافقا للشروط المحددة قانونا بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه سيحظى بقبول الجهات الادارية المختصة لاصدار القرار، يحدد القرار المتضمن رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الاجراءات وارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.<sup>1</sup> يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من ملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المرهجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المرهجة وطبيعتها توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة. تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية.

وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.<sup>2</sup>

وتنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على تفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به ومتعلق بالاشهار العقاري.<sup>3</sup>

ويعاب على نص المادة 22 من المرسوم 19/15 ان المشرع نص على كلمة نشر وليس كلمة شهر والاصح كلمة شهر.

<sup>1</sup> أنظر المادة 22 فقرة 02 من المرسوم 19/15.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 فقرة 03 من المرسوم 19/15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 22 فقرة 04 من المرسوم 19/15.

- وفي حالة لم يشرع صاحب رخصة التجزئة في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار يصبح منقضيا تعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار<sup>1</sup>، والذي يجب أن لا يتجاوز ثلاث سنوات غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لانجاز ذلك في ما سبق تطبيق اشغال المرحلة الاولى وتضاف الى هذه الآجال 03 سنوات اضافية قصد انجاز اشغال المراحل الأخرى.

ويمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إنتهاء من الأشغال أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي الحصول على شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة التي تثبت مطابقة هذا الأشغال واتمامها.<sup>2</sup>

## 2/ رفض منح رخصة التجزئة:

من إستقراء المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت لنا حالة رفض منح الرخصة إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبي ول ر م ش ب السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية اذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>.

## 3/ تأجيل البث في قرار رخصة التجزئة :

نصت المادة 18 من مرسوم التنفيذي 15-19 على طلب رخصة التجزئة يمكن ان يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد، و يشترط أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة على الأكثر<sup>4</sup>.

وبالتالي تأجيل البث في طلب الرخصة يكون مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي<sup>5</sup> إلا أن ر م ش ب له السلطة التقديرية في منح أو عدم منح رخصة التجزئة وهذا بالرغم مما قد ينتج عن ذلك من ساس بالنظام العام العمراني<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> على باي يزيد، المرجع السابق، ص 197.

<sup>5</sup> أنظر المادة 64 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>6</sup> صلبيح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات القانونية لسنة 2014، ص 303.

## ثانيا: الطعن في قرار رخصة التجزئة.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية.<sup>1</sup>

وفي هذه الحالة يتم دراسة الطعن المودع<sup>2</sup> والفصل فيه خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداعه، وإصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتص الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 05 أيام وإرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب على صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>3</sup>

يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

## المطلب الثالث: رخصة الهدم

رخصة الهدم استحدثت بموجب القانون 29/90، ونص عليها المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15، إشتراطها المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبنانية قائمة أو آلية للسقوط لانها تشكل خطرا على الأفراد والممتلكات.

## الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم ونطاق تطبيقها.

إذا كانت رخصة الهدم تتم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها اهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء (الشاغر)، وهذا عندها يكون لموقع البناء المراد هدمه اهمية استراتيجية اكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناء يكون له اثر ايجابي في القيمة التجارية للعقار<sup>4</sup> ونظرا لأهمية لأهمية رخصة الهدم في تحديد استراتيجية البناء المستقبلية فقد حدد المشرع الجزائري تنظيمها بموجب المادة 60 من قانون 29/90 وتطبيقا لها جاء النص عليها بالمواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>1</sup> أنظر المادة 31 فقرة 01 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2015/07/25، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 31 فقرة 03 من المرسوم 19/15.

<sup>4</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 223.

## أولاً: مفهوم رخصة الهدم

سنتناول في مفهوم رخصة الهدم تعريفها، وخصائصها.

**1\_تعريف رخصة الهدم:** لم يعرف لنا المشرع الجزائري رخصة الهدم، إنما إكتفى بذكر نطاقها وإجراءات منحها وترك التعريف للفقهاء منتهجاً نفس الطريق الرخص السابقة، رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للقواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سنداً للبنائيات المجاورة<sup>1</sup>. وعرفت بأنه ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للإستعمال.

وعليه فرخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه غير معد للإستعمال وأنه آيل للسقوط، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو الكل من البناية وتفكيكها متى كانت هذه البناية غير معد للإستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطراً على الأفراد والبنائيات والبنائيات المجاورة<sup>2</sup>، رخصة الهدم بهذا تختلف عن قرار الهدم وهو عبارة عن قرار إداري صادر بالادارة المنفردة للإدارة ببناء على محاضر المخالفات المحدد قانوناً، والذي يتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء حسب المادة 76 مكرر 03 من قانون 29/90، وعليه يمكن استخلاص خصائص رخصة الهدم

## 2\_خصائص رخصة الهدم:

أ\_يصدر قرار إداري من جهة إدارية مختصة لا يصح قانوناً القيام بعملية الهدم وفق الشروط المبنية في التعريف، إلا إستناداً إلى قرار إداري ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 68 من قانون 29/90<sup>3</sup>، ويجب ان يراعي هذا القرار جميع الشروط القانونية لإصدار القرار الإداري بصفة عمل إنفرادي صادر عن الإدارة.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 200.

<sup>2</sup> بلفضل مُجدد، المرجع السابق، ص 63.

<sup>3</sup> أنظر المادة 86 من قانون 29/90، السابق الذكر.

ب\_ أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية ويجب ان يتضمن القرار أثر قانوني وهو محو أثر البناء القائم تماما بإزالة كلية أو إزالة جزء منه، متى كان هدمه مؤثر على مجموعة البناء أي تشكل عملية الهدم الجزئ خذفا لزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل<sup>1</sup>.

#### ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم .

تطبيقا لأحكام المادة 70 من المرسوم 19/15 والمادة 60 من قد 29/90 حدد المشرع النطاق المكاني لرخصة الهدم ،وذلك عندما تكون هذه البناية محمية باحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي وهي المباني الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية المعنية بالهدم سندا لبنايات مجاورة من هنا المشرع حدد نطاقها فرخصة الهدم لا تطبق في كل مكان بل نطاقها محدد ضمن البنائيات المجاورة لمكان الهدم أو كان البناء محل الهدم واقعا ضمن تراث طبيعي او ثقافي.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني :إجراءات تسليم رخصة الهدم.

نظرا لخطورة عملية الهدم والازالة أحاطها المشرع الجزائري بعدة إجراءات صارمة كضمانة لحماية الغير من المواطنين أثناء الهدم أو حماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم وهذه الإجراءات تندرج ضمن صفة طالب الرخصة وإجراءات دراسة ملف الرخصة وكذلك الجهات المختصة بمنح رخصة الهدم وموضوع قرار رخصة الهدم.

#### أولا:شروط تقديم طلب رخصة الهدم

حدد المشرع في نص المادة 72 من مرسوم 19/15 شروط في صفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل الهدم وهي وثائق تقنية تؤكد استجمام الطلب مع قواعد العمران.

1-**صفة طالب رخصة الهدم:** لقد حدد المشرع الجزائري صفة المالك أو الحائز أو الهيئة العمومية لإستخراج رخصة الهدم، وقد نصت المادة 72 من المرسوم 19/15 على طالب الرخصة أن يقدم طلب موقع من طرفه وتقديم سند الملكية أو شهادة حيازة إذا كان مالكا للعقار أو توكيل من المالك الى الوكيل لاستخراج الرخصة، كما يمكن للهيئة العمومية المخصصة لها العقار أن تقدم طلب للحصول على رخصة.

<sup>1</sup> القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44.

<sup>2</sup> أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15، والمادة 60 من القانون 29/90، السابق الذكر.

- هنا يتبين لنا أن رخصة الهدم يتعدد طالبوها خلافاً لرخصة التجزئة، وهي تتشابه مع رخصة البناء باستثناء المستاجر المرخص له باستخراج رخصة البناء وذلك نظراً لأهمية رخصة الهدم في المساس بالبنية ووجودها المادي.

2\_ الوثائق الادارية والتقنية: للحصول على رخصة الهدم نصت المادة 72 من مرسوم 19/15 على عدة وثائق تقنية تتعلق بالبنية وشروط تلائم الطلب مع قواعد العمران وتمثل هذه الوثائق في: <sup>1</sup>

- نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون 25/90.  
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.  
- نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البنية المعنية.  
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.  
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد الموقع المشروع.  
- مخطط للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البنية الآيلة للهدم.  
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

- عندما تتواجد البنية على بعد اقل من ثلاثة امتار من البنيات المجاورة يجب ارفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم وآجالها.  
- مخطط على سلم 1/100 للبنية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.  
يلاحظ أن الوثائق التقنية يجب أن يعدها مهندس معماري أو مدني ويؤشر عليها وهذا الأمر تشترطه المادة السالفة الذكر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

## ثانيا: اجراءات دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه

-يرسل الطلب والملفات المرفقة في ثلاث نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ويسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم<sup>1</sup> ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء<sup>2</sup>، ويحدد أجل التحضير شهر واحد ابتداء من تاريخ اعداد ملف الطلب<sup>3</sup> وتجمع المصلحة المكلفة بالتعمير الآراء من الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات او القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج<sup>4</sup> كما أوجب هذا النص على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي يجب ان يكون معللا قانونا في حالة الرفض او متجانسا مع التوجيهات الخاصة<sup>5</sup>، ويجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الراي في الأجل نفسه، حيث نص على ذلك المرسوم 19/15 بالمادة 77.

لم يحدد المشرع الجزائري حالة سكوت هذه المصالح دون إبداء رأيها يفسر سكوتها قبولا ضمنا أم رفضا ما يثير العديد من الإشكالات بخلاف رخصة التجزئة و رخصة البناء.

### ثالثا: إختصاص رئيس المجلس الشعبي بمنح رخصة الهدم .

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم من توافرت الشروط القانونية في طلب الرخصة<sup>6</sup>، حصر المشرع إختصاص تسليم رخصة الهدم في ر م ش ب.

### الفرع الثالث :مضمون قرار رخصة الهدم والطعن فيه.

بعد دراسة الطلب والبت فيه يصدر بشأنه قرار رخصة الهدم ويمكن للمعني الطعن فيه.

### أولا:مضمون قرار رخصة الهدم.

<sup>1</sup> أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> أنظر المادة 74 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 75 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> أنظر المادة 77 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>5</sup> أنظر المادة 77 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>6</sup> أنظر المادة 68 من القانون 29/90، والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15.

يتضمن قرار رخصة الهدم إما قبول بمنحها أو رفض منحها حسب نتائج دراسة ملف الطلب.

## 1- قرار قبول منح رخصة الهدم:

إذا كان ملف طلب الرخصة مطابقا للشروط القانونية فإنه يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد الانهيار البنائية<sup>1</sup>، كذلك يمكن ان يصدر رأي بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات شرط أن يكون الرأي معللا<sup>2</sup>.

في كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس مجلس الشعبي البلدي إصدار رخصة الهدم شرط ان يكون معللا دون أن يحدد حالات الرفض<sup>3</sup>.

## 2- قرار رفض منح رخصة الهدم:

نصت المادة 79فقرة 02 من المرسوم 19/15 على رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون معللا، دون تحديد حالات الرفض<sup>4</sup>.

وقد نصت المادة 80 من مرسوم 19/15 على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير رخصة الهدم<sup>5</sup> وكما نصت المادة 81 من مرسوم 19/15 على أنه يمكن للمواطنين بالاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس مجلس شعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض، والهدف هو تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت المبررات المدعومة بالوثائق الشرعية<sup>6</sup>.

غير ان نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يمنح ل ر م ش ب سلطة تاجيل البث في الطلب مثلما فعل في رخصة البناء، هذا الأمر منطقي لأنه غير مرتبط بمرجعية المخططات.

<sup>1</sup> أنظر المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> ذكر مصطلح الرأي أنه يتوجب على المعني رفع التحفظات ثم يصدر قرار يتضمن رخصة الهدم.

<sup>3</sup> الدكتور أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 142.

<sup>4</sup> أنظر المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>5</sup> أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>6</sup> أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وقد حدد الشرع حالات انقضاء رخصة الهدم وهي<sup>1</sup>:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 06 أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

يتبين ان المشرع الجزائري لم يترك الرخصة على إطلاقها بل قيدها بمدة محددة حيث إذا تجاوزت المدة المذكورة فيستوجب على المستفيد منها أن يعيد الإجراءات القانونية التي مرت بها الرخصة من جديد، لكن الملاحظ بالمرسوم التنفيذي 19/15، بالمادة 85 حدد مدة بخمس سنوات لكن بالنموذج الملحق بالمرسوم (أنظر ملحق رخصة الهدم ) فقد حدد مدة ب 06 اشهر وباعتبار أن الخاص يقيد العام نأخذ بالنموذج .

والغرض من وراء تحديد هذه المدة هو إلزام المستفيد منها ما جاء بالرخصة وبالتالي تفعيل الرقابة على عملية البناء وفق إستراتيجية التي وضعها قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الطعن في قرار رخصة الهدم.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية.<sup>3</sup>

وفي هذه الحالة يتم دراسة الطعن المودع<sup>4</sup> والفصل فيه خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداعه، وإصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لمتمس الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 05 أيام وإرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

ويمكن لصاحب الطلب أ يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب على صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>5</sup>

يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 85 من المرسوم 19/15.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 208.

<sup>3</sup> أنظر المادة 82فقرة 01 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

<sup>4</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25، السابق الذكر.

<sup>5</sup> أنظر المادة 82 فقرة 03 من المرسوم 19/15.

## الفرع الرابع: أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للسقوط.

-طبقا لأحكام المرسوم 19/15 يوصى رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ جميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والأموال في الأماكن العمومية بهدم الجدران او المباني الآيلة للإنهيار أو عند الإقتضاء بأمر ترميمها حسب ما تقتضي الظروف<sup>1</sup>.

وعندما يكون المبنى المعني خاضعا لأحكام التشريع الجاري به العمل في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدمه أو ترميمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في قانون 02/02 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة وقانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

-وفي هذه الحالة يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للإنهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في آجال محددة وفي حالة وجود نزاع حول درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا وفي اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن<sup>2</sup>، وإعداد تقرير بذلك وإذا لم يقيم صاحب الملكية باتخاذ الاجراءات اللازمة للحد من الخطورة في الآجال المحددة ولم يعين خبير تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن فورا وتقرير الخبير يرسل فورا الى الجهة القضائية المختصة في خلال 08 أيام الموالية لتاريخ الايداع لدى كتابة الضبط يتخذ القاضي قراره ويبلغ قرار الجهة القضائية المختصة الى صاحب الملكية عن طريق الادارة.

-وإذا جاء في تقرير الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الاقامة بذلك المبنى وهذا القرار يجب ان يتضمن موافقة الوالي.

-وفي حالة الخطر الوشيك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني المصالح التقنية على مستوى بلدية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال 24 الساعة الموالية وذلك بعد توجيه ائذار لصاحب الملكية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وإذا جاء في تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدث يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن والمتمثل باخلاء المبنى فوراً طبقاً لنص المادة 88 فقرة الثانية من مرسوم 19/15 وإصدار قرار يمنع الإقامة بالمبنى الآيل للسقوط<sup>1</sup> وفي حالة لم ينفذ صاحب المبنى الاجراءات الضرورية بها خلال الآجال المحددة في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية الإجراءات الأمنية الضرورية لحماية المصالح العامة سواء لمستعملي أو مستغلي المبنى أو بالنسبة للغير الذي يستعمل الأماكن العمومية التي يمكن ان يحصل فيها اي حادث، لأن من إختصاصات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي إتخاذ جميع الاحتياطات وجميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص و الأموال والأماكن العمومية وهذا في إطار القوانين والتنظيمات الجاري العمل بها.

وفي حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة في المواد 88,89 من مرسوم 19/15 تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس مجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الاخلال تطبيق العقوبات التي نص عليها قانون العقوبات.

غير أن صاحب الملكية يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط

### المبحث الثاني: الشهادات العمرانية.

منح القانون صلاحيات لرمش ب في البث وتسليم شهادات العمرانية، الغرض منها متابعة مدى تنفيذ مافرضته الرخص العمرانية من شروط في مشروع البناء.

### المطلب الأول: شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط تقسيم ملكية عقارية مبينة الى قسمين أو عدة أقسام دون الأراضي الشاغرة<sup>2</sup> لذلك فهي تختلف عن رخصة التجزئة التي هي قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة الى قطعتين أو أكثر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 88 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 125.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 212.

## الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية وإن حصر تطبيقها في مجال محدد، ولقد أقر تنظيمها بموجب قانون 29/90 وحدد المرسوم التنفيذي 19/15 اجراءات منحها وتسليمها.

### أولاً: تعريف شهادة التقسيم.

نصت المادة 59 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على أن تسلم لمالك عقار مبنى وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، ونصت المادة 33 من مرسوم 19/15 ان شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ومن المادتين نستنتج أن شهادة التقسيم أقرها المشرع الجزائري لتقسيم ملكية عقارية مبنية وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة.

أما العمارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة فردية أو جماعية فان المطلوب فيها هو إعداد جدول وصفي للتقسيم دون الحاجة إلى شهادة تقسيم وهنا التقسيم العمودي للبنىات يحتاج جدول وصفي للتقسيم اما التقسيم الأفقي يحتاج الى شهادة تقسيم.

-وعرفت شهادة تقسيم بانها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تحول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.<sup>1</sup>

وكما يمكن تعريفها هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبنى إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.<sup>2</sup>

وعليه يمكن التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم

\_شهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية ويكون التقسيم بطريقة أفقية حسب نص المادة 59 فقرة أولى من قانون 29/90 بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع ارضية غير مبنية (شاغرة) من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

\_شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار إتجاه أدوات التعمير<sup>3</sup> بينما رخصة التجزئة تنشئ لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة قابلية الاستغلال.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق ص 213.

<sup>2</sup> لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص 154.

<sup>3</sup> أنظر المادة 59 من القانون 29/90، السابق الذكر.

## ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

من خلال ما سبق من تعريف لشهادة التقسيم فهي لا تغير في حجم العقار المبنى، وإنما تقسمة إلى جزئين أو أكثر وبذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط رغم ان المشرع الجزائري لم ينص على تحديد طبيعتها القانونية الا أنه من خلال المواد المنظمة لها طرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها ومضمونها فإننا نجد انه ينطبق عليه القرار الاداري المتمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من السلطة الادارية المصدرة لها وإحداثها لأثرها القانوني غير ان شهادة التقسيم ليست قرار فهي مجرد وثيقة توضح إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبينة الى قسمين أو أكثر<sup>1</sup>.

إن المشرع الجزائري من خلال تغيير إسم التصرف القانوني الإفرادي من إسم الرخصة الى شهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية وإعتبارها وثيقة تم يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري، هنا وجب توحيد المصطلحات القانونية وضبطها لغلق باب التفسيرات القانونية وكذا المساس بأهميتها وقوة هذه الشهادة مقابل الرخصة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات دراسة و تسليم شهادة التقسيم .

لقد نص المشرع الجزائري على وثائق لازمة تثبت صفة طالب شهادة التقسيم، ووثائق أخرى تثبت إنسجام طلب التقسيم مع قواعد التعمير وأحكام حماية البيئة نظرا لأهميتها ورغم انها بمجرد شهادة إلا أن المشرع الجزائري أخضعها لنفسها أحكام تحضير منح رخصة التجزئة.

### أولا: شروط منح شهادة التقسيم.

هناك شروط يجب توافرها في طالب لشهادة بالإضافة إلى الوثائق خاصة بمحتوى الملف.

**1- بالنسبة لطالب الشهادة:** فقد نصت المادة 34 من مرسوم 19/15<sup>3</sup> على المالك والوكيل لهما الحق في تقديم طلب شهادة تقسيم موقع عليه وأن يدعم الطلب إما بنسخة من عقد الملكية الذي تثبتت صفة المالك العقار المراد تقسيمه وإما بعقد وكالة بصفته وكيل عن مالك العقار محل التقسيم ويجب أن يحدد في موضوع الوكالة طلب لشهادة التقسيم وتكفي الوكالة العامة دون الوكالة الخاصة لأنها من الأعمال الادارية وليس تصرفا<sup>4</sup>، فهنا المشرع حصر حكم منح شهادة التقسيم بنفس حكم رخصة

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 215.

<sup>3</sup> أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>4</sup> بلفضل مجّد، المرجع السابق، ص 69.

التجزئة في طالب هذه الشهادة في شخص المالك للعقار أو وكالة القانوني وذلك لخصوصية تقسيم الملكية العقارية وتجزئتها.

2\_ بالنسبة للوثائق التقنية: التي يجب ارفاقها مع طلب شهادة التقسيم فقد نصت المادة 35 من مرسوم 19/15<sup>1</sup> بان يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية او في التعمير ويشتمل على الوثائق المذكورة ادناه مؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي اللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تركز المشروع.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الاجمالية للأرضية والمساحة

المبينة من الأرض.

- بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ومن هذه المادة يلاحظ ان المشرع حدد جهة تقنية ممثلة في مهندس معماري ومهندس مسح

الأرض يؤشر على الوثائق وهذا التفعيل متابعة المختصين لعملية التقسيم لما لها من أهمية في إعادة رسم الحدود للعقار المبني.<sup>2</sup>

ثانيا: دراسة ومنح شهادة التقسيم.

نصت المادة 36 من مرسوم 19/15 على أنه يرسل طلب شهادة التقسيم مرفقا مع الوثائق

السالفة الذكر في خمسة (05) نسخ الى رئيس مجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية المراد

تقسيمها ويسجل تاريخ إيداع الطلب لحساب المواعيد القانونية في مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس

الشعبي البلدي، يتم تحضيره على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس طريقة رخصة البناء، إلا انه لم

يذكر هذا المرسوم إمكانية السلطة المختصة باللجوء إلى جمع الاراء والموافقات مع الاشخاص العموميين

<sup>1</sup> أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 35 من المرسوم 19/15.

والمصالح<sup>1</sup>، بعد التحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون، لكن المادة 36 نصت على مكان وجود القطعة الأرضية التي تدل على أرض شاغرة، فحين أن التقسيم يرد على عقار مبني أو ملكية عقارية مبنية، وإختلاف المصطلحات في المواد القانونية التي تعالج نفس المسألة شهادة تقسيم قد يؤدي الى تضارب الآراء من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

1\_ إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة التقسيم: لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم لكن بالرجوع إلى المادة 37 من 19/15" يتم تحضير طلب شهادة التقسيم..... بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء" من النص نجد ان المشرع أحالنا إلى النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث إجراءات تقديم الطلب وتسليم شهادة التقسيم، ومنه الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم هي نفس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : مضمون قرار شهادة التقسيم والطعن فيها.

يكون قرار شهادة التقسيم بالقبول أو يكون بالرفض، كما يمكن الطعن فيه.

#### أولاً: مضمون قرار شهادة التقسيم.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بمنح شهادة التقسيم، وتبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup> كما حددت مدة صلاحيتها بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها<sup>4</sup>.

وقد ترفض شهادة التقسيم بالرجوع إلى المادة 40 من المرسوم التنفيذي، بمفهوم المخالفة يمكن للجهة المختصة أن ترفض منح هذه الشهادة<sup>5</sup>

#### ثانياً: الطعن في قرار شهادة التقسيم.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة أن يودع طعناً مقابل وصل الإيداع لدى الولاية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد 36، 37، من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> للتفصيل راجع المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل الثاني بعنوان رخصة البناء.

<sup>3</sup> أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>4</sup> أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>5</sup> أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>6</sup> أنظر المادة 40 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وفي هذه الحالة يتم دراسة الطعن المودع<sup>1</sup> والفصل فيه خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداعه، وإصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتصم الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 05 أيام وإرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

ويمكن لصاحب الطلب أ يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب على صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

### المطلب الثاني: شهادة التعمير.

لقد أدرج المشرع هذه الشهادة التي لم تكن من قبل<sup>3</sup> وذلك بعية أشراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير، وتختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعمارة.<sup>4</sup>

وتطبيقا لنص المادة 51 من قانون 29/90 التي نصت على إمكانية كل شخص طبيعي أو معنوي قبل البدء في دراسة ملف لأجل البناء أن يطلب الحصول على شهادة التعمير وهذا لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.<sup>5</sup>

ولقد جاء في نص المادة 02 من مرسوم 19/15 يقولها في إطار أحكام المادة 51 من قانون 29/90 فإن شهادة التعمير هي وثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال ان تحل محل شهادة التعمير لذلك أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25/07/2015، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 40 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> ذكرت شهادة التعمير لأول مرة في القانون 25/90 التوجيه العقاري، ثم في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>4</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 157.

<sup>5</sup> أنظر المادة 51 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>6</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 70.

## الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.

إن شهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الادارية لطريقة إستعمال الأفراد ملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء، فهي تحدد المجال المكاني الإرتفاقات لأجل عملية البناء وتحدد ما إذا كانت الأرض قابلة للبناء ام لا.

### أولاً: تعريف شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك.<sup>1</sup>

وعليه شهادة التعمير تطلب إختياريا وليس إلزاميا بحسب كلمة "يمكن"<sup>2</sup> وذلك قبل البدء في الدراسات، قبل وضع مخطط للبناء المزمع إنجازه من أجل تحديد حق البناء والارتفاقات لتظهر أن هذه الشهادة سابقة لرخصة البناء وأنها لازمة لتحديد حقوق البناء، لأجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها.<sup>3</sup>

وعرفت بأنها شهادة تسلمها الادارة المختصة للمالك تحدد إمكانية إستغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط.<sup>4</sup>

وعليه فان الشهادة ليست قرار وإنما هي حسب تعريفنا وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالبتها صاحب الملكية العقارية، تبين له حقوقه والارتفاقات اللازمة لعقاره، ورغم المشرع الجزائري جعل من طلب شهادة التعمير جوازيا إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها وذلك أن أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة لتحديد حقوق البناء والارتفاقات العقار محل البناء وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار.

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

<sup>2</sup> أنظر المادة 51 من القانون 29/90، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 222.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 222.

## ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.

لقد نص المشرع الجزائري على شهادة التعمير على انها مجرد وثيقة توضيحية (إعلامية) فقط فهي لا تنشأ حقوق و لا تمنح للمستفيد القيام بأي نشاط، وبذلك فهي ليست قرار إداري وليست محل للطعن الاداري أو القضائي لأنها تبين ماهو موجود على أرض الواقع، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاعات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها احكام رخصة البناء.<sup>1</sup> فهي توضح للمالك إمكانية البناء وشروط التجزئة والامداد بالمعلومات على المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات دراسة و منح شهادة التعمير.

من خلال نص المادة 03 من مرسوم 19/15 حددت لنا شروط يجب توافرها في شخص طالب شهادة التعمير.

أما إجراءات دراسة الملف والبت فيه فقد أخضعها المشرع لنفس إجراءات منح رخصة البناء.

### أولا: تقديم طلب شهادة التعمير.

يقدم طلب شهادة التعمير من طرف طالب الشهادة أو موكلة يحدد فيه إسم مالك الأرض ولم تحدد المادة 03 من مرسوم 19/15 الوثائق التي تثبت صفة طالب الشهادة الذي قد يكون أي شخص ولكن يجب عليه ان يحدد في طلبه إسم مالك للعقار<sup>3</sup>، في حين أن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وحددت في نفس المضمون تعيين حقوق طالب الشهادة في البناء، فهذه الشهادة تتمثل أهميتها بالنسبة للعقار وحق بنائه وارتفاعاته، وليس بطالبها في البناء، مما يعني أن كل من له الصفة في طلب رخصة البناء يمكنه طلب هذه الشهادة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223.

<sup>3</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 225.

## ثانيا:محتوى الوثائق المتعلقة بشهادة التعمير .

- يرفق مع طلب شهادة التعمير تصميمًا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية .
- وتصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني ويتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

## ثالثا:البث في طلب شهادة التعمير .

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته،وعند الحاجة بالمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الإقليم الفرعي للدائرة المعنية ثم وسع في مجال الإستعانة بقوله اي مصلحة تقنية اخرى.<sup>1</sup>

## رابعا: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير .

وتطبقا للمادة 03 من مرسوم التنفيذي 09/15 التي نصت على أن إجراءات تسليم شهادة التعمير هي نفس إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء وذلك بموجب المواد 65-66-90 من القانون 29/90 والمرسوم 19/15 وعليه تكون الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات<sup>2</sup> من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،لكن الأحسن لوترك المشرع الوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار هذه الشهادة بإعتبارها مرتبطة برخصة البناء.<sup>3</sup>

## الفرع الثالث:مضمون قرار شهادة التعمير والظعن فيه.

يصدر ر م ش ب قراره إما أن يتضمن القبول أو الرفض أو عدم الرد الذي يمكن للمعني الظعن فيه .

## أولا: مضمون قرار شهادة التعمير .

وقد نصت المادة 04 من مرسوم التنفيذي 19/15 على أن تبلغ شهادة التعمير او بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما لهذا المرسوم خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويجب أن تبين شهادة التعمير او بطاقة المعلومات ما يأتي:

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 فقرة 04من المرسوم 19/15.

<sup>2</sup> تم إستحداث بطاقة المعلومات في هذا التعديل وهي تستعمل على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

<sup>3</sup> أنظر المادة 03من المرسوم 19/15.

- \_ مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لا سيما:
  - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
  - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، إنسياب الوحل)
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الاخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- وفي حالة إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي وتبقى الواجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- كما أن ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه<sup>1</sup>.
- وتحدد صلاحية بطاقة المعومات بثلاثة اشهر<sup>2</sup>، في حين حددتها المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغ طالبها.<sup>3</sup>
- ولا يمكن أن تطرح أنظمة وأعمال التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91

## أولاً: رفض منح شهادة التعمير.

رفض شهادة التعمير بمفهوم المخالف للمادة 04 وكذا المادة 06 من 19/15 "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد" وبالتالي قد يرفض ر م ش ب منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

## ثانياً: الطعن في قرار رفض.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية<sup>3</sup>. وفي هذه الحالة يتم دراسة الطعن المودع<sup>4</sup> والفصل فيه خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداعه، وإصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتص الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 05 أيام وإرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران. ويمكن لصاحب الطلب أ يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب على صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.<sup>5</sup> يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

## المطلب الثالث: شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 05 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> أنظر المواد 04، 06 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 06 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25/07/2015، السابق الذكر.

<sup>5</sup> أنظر المادة 06 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

نص القانون 29/90 المعتدل والمتمم والمراسيم التنفيذية لدى تأكيد المطابقة للرخص العمرانية نصت المادة 75 منه "يتم إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي".  
وتضيف المادة 56 من قانون 29/90 النعدل والمتمم "يجب على المالك او صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسليم له شهادة المطابقة".

و قد حدد المشرع شروط دراسة شهادة المطابقة من خلال المادة 57 ومايليها وكان هذا خلال فترة التسعينات التي شهدت فوضى عارمة بالبناء المخالف للأحكام التهيئة والتعمير وتطبيقا لهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15، و في إطار تسوية وضعية البنايات بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البنايات غير المكتملة والذين بنو بدون الرخص أو أدخلوا إضافات على المخطط الأصلي ولم يقوموا باجراءات المطابقة أصدر المشرع القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها وهذا بهدف وضع حد للفوضى العشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء

**الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها.**

إن شكل البنايات ونوعيتها وإدماجها في المحيط العمراني وإحترامها للمناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي بمنفعة عمومية، ولتحقيق هذا الاندماج تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها.

#### **أولا: تعريف شهادة المطابقة.**

شهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنها الجهة المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع بإنهاء البناء من أجل إثبات أن أشغال البناء قد تم وفقا لأحكام رخصة البناء<sup>1</sup> وبالتالي تعتبر وسيلة للرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وتراقب مدى إحترام المستفيدين من رخصة البناء لبندود أحكام هذه الرخصة.

-فشهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربية أو الخدمات او الصناعة أو التجارة<sup>2</sup> من خلال ما سبق يظهر أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص101.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص102.

رأي الجهة الإدارية المختصة في مدى مطابقة البناء لأحكام التعمير فهي تعتبر نوع من الرقابة على فرض إحترام قواعد التعمير وعليه يمكن أن نعرف شهادة المطابقة بأنها قرار اداري تصرح بمقتضاه الجهة الادارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها.

ولأن شهادة المطابقة تأخذ جميع أركان القرار الإداري من خلال صدورها من جهة إدارية مختصة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وبارادتها المنفردة لترتيب اثر قانوني وهو تأكيد شرعية أشغال البناء والتهيئة وتطابقها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير وعدم وجود مخالفات<sup>1</sup>

#### ثانيا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة .

يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة من خلال نص المادة 57 من قانون 29/90 والقانون 15/08 وهذا من خلال مراقبة الجهة الإدارية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها بما يتوافق مع أحكام قانون التعمير فقد أقر المشرع الجزائري بالمادة 10 من القانون 15<sup>2</sup>/08 يمنع شغل أو استغلال اي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة

وحسب نص المادة 02<sup>3</sup> من نفس القانون على أن رخصة إتمام الإنجاز هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو إستغلالها هنا يتعارض مع نص المادة 10 المذكور اعلاه المشرع الجزائري اقر على وثيقتين إداريتين وهي رخصة إتمام الإنجاز بنفس تعريف شهادة المطابقة مما يثير التساؤل حول دور رخصة إتمام الإنجاز في ظل وجود شهادة المطابقة.<sup>4</sup>

هنا لا بد من التمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرار إداري يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء وهذا طبقا لقانون التهيئة والتعمير، وبين تحقيق المطابقة كنظام قانوني أتى به المشرع الجزائري بالقانون 08/15 لتسوية وضعية البناءات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقا لنص المواد 10 و15 منه، ولهذا شهادة المطابقة نظمها قانون 29/90 والمراسيم التنفيذية له وتعد من العقود التي اقرها قانون 15/08 حيث أتى بأربعة تراخيص تعميرية كل نوع منها خاص بنوع معين من البناءات وهي: شهادة المطابقة، رخصة إتمام الانجاز، رخصة اتمام على سبيل التسوية ورخصة بناء على سبيل التسوية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 231.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من القانون 15/08، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من القانون 15/08.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 232.

<sup>5</sup> أنظر القانون 15/08، السابق الذكر.

## الفرع الثاني: إجراءات دراسة و منح شهادة المطابقة.

لقد نص المرسوم التنفيذي 19/15 في مواد من 66 الى 68 إجراءات تسليم شهادة المطابقة.

### أولاً: صفة الطالب.

نصت المادة 56 من قانون 29/90 على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، ونصت المادة 66 من مرسوم 19/15 يودع المستفيدين من رخصة البناء، هنا المشرع حدد صفة طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء وقد حددت المادة 42 من مرسوم 19/15 صفة طالب رخصة البناء وهم المالك ووكيله والمستأجر المرخص له والهيئة المخصصة لها قطعة أرض إضافة إلى الحائز وصاحب حق الإمتياز وعليه فان المالك او صاحب المشروع إذا كان وكيلا أو مستأجرا وغيره ملزمون بتقديم تصريح بانتهاء أشغال البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الحصول على شهادة المطابقة تثبت مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء

### ثانيا: مراحل دراسة تسليم شهادة المطابقة.

تمر إجراءات تسليم شهادة المطابقة بالمراحل التالية:

#### 1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الإنتهاء من اشغال البناء خلال 30 يوما ايداع تصريح بعد في نسختين يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CtC) بالنسب للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع سلم في نفس اليوم<sup>1</sup>، على إثره يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة وتقوم لجنة مختصة على مستوى الولاية وتقوم لجنة مختصة في مراقبة المطابقة تتكون من مؤهلين قانونا، عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير والبناء وكذا ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 66 من المرسوم 19/15.

<sup>2</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 102.

تقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مدى خضوع البنايات المشيدة لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء طبقا للمادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15، ونلاحظ من هذه المادة لم تحدد المصالح المعنية في تكوين اللجنة ولم يحدد مرسوم تنفيذي للجنة المراقبة على خلاف لجنة الدائرة ولجنة الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 155/09 المحدد لتشكليتي الدائرة<sup>1</sup> يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة وذلك في اجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

على اثره برسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور ويخطر فيه المستفيد من رخصة البناء صاحب التصريح عن تاريخ إجراء المعاينة قبل 08 أيام على الأقل من المراقبة من أجل إعطاء المستفيد فرصة لتحضير نفسه والحضور لموقع البناء<sup>2</sup>

وبعد عملية المراقبة بحضور المعني مع لجنة المراقبة بعين المكان يتم تحرير محضر الجرد أو المعاينة الذي يتضمن جميع ملاحظات اللجنة ورأيها حول مدى المطابقة، ويوقع المحضر من طرف صاحب البناء وأعضاء اللجنة في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أوكلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.<sup>3</sup>

## 2/ حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم التصريح المستفيد بإنهاء الأشغال يبادر رئيس مجلس الشعبي البلدي<sup>4</sup> وجوبا بإجراء عملية المطابقة، أي أنه عند تسليم رخصة البناء لطالبتها تحدد له آجال اتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات، وفي حالة إنتهاء الأشغال تبعا لإنجاز المتوقعة في رخصة البناء دون تقديم تصريح من المستفيد من الرخصة فإن السلطة المختصة ملزمة بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها، جريدة رسمية رقم 27.

<sup>2</sup> أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 67 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>5</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، 237.

فهنا يقع إلتزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران وبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل وقائى مستمر وردعي يسبق ويتخلل ويلى أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة.

يجول الملف المتعلق بشهادة المطابقة الى الجهة المختصة لهذه الأخيرة التي تبث في الطلب اما القبول أو الرفض

### 1-إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة المطابقة.

باستقراء نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة ل ر م ش ب بغض النظر عن الجهة المختصة التي أصدرت رخصة البناء سواء كان ر م ش ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، لكن بالرجوع الى نص المادة 75 من قانون 29/90 نجد أنها منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة ل ر م ش ب والوالي تم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم، وبالتالي هناك تعارض بين النصين فالأصل أن المرسوم التنفيذي 15/19 هو مطبق للقانون 29/90 لا ان يتعارض مع نصوصه حسب قاعدة توازي الأشكال.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: مضمون قرار شهادة المطابقة والطعن فيه.

يكون مضمون قرار شهادة المطابقة بالقبول أو بالرفض، كما يمكن للمعني الطعن فيه.

### أ-قرار منح شهادة المطابقة:

سواء تم التصريح من طرف المستفيد من رخصة البناء او عدم تصريحه يقوم ر م ش ب بمهامه الادارية خلال محضر لجنة المراقبة المنجز ومدى مطابقته لأحكام قانون التهيئة والتعمير، هنا ر م ش ب يسلم قرار المطابقة في أجل 08 أيام من تاريخ خروج اللجنة.

وهذا حسب نص المادة 68 من مرسوم 19/15 وتقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكن اذا كانت معدة للسكن او ترخيص استقبال الجمهور الجمهور اذا كانت البناية مخصصة لوظائف اجتماعية او صناعية او التجارة.

### ب- /رفض منح شهادة المطابقة:

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 238.

<sup>2</sup> أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 44

إذا تبين من محضر الجرد عدم تطابق البناء مع التصاميم المصادق عليها مع رخصة البناء فهنا  
تؤجل منح شهادة المطابقة، وعلى ر م ش ب إخطار المعني من أجل إستكمال وإستدراك حالات عدم  
المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها طبقاً لأحكام قانون 29/90، ويحدد له أجل لا يتجاوز  
03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة وتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم ر  
م ش ب قراره بالموافقة بمنحه الشهادة أو رفضه وهنا يشرع في الملاحظات القضائية حسب أحكام المادة  
78 من قانون 29/90.

#### ثانياً: الطعن في قرار شهادة المطابقة.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة  
أن يودع طعناً مقابل وصل الإيداع لدى الولاية<sup>1</sup>.  
وفي هذه الحالة يتم دراسة الطعن المودع<sup>2</sup> والفصل فيه خلال أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ  
إيداعه، وإصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتصم الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في  
أجل 05 أيام وإرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.  
ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في  
حالة عدم الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة بمصالح التعمير الولائية على أساس  
المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب على صاحب الطلب في أجل 15  
يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب.<sup>3</sup>  
يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

#### الفرع الرابع: أحكام شهادة المطابقة وفقاً للقانون 15/08.

<sup>1</sup> أنظر المادة 69 فقرة 01 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2015/07/25، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 69 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

إن الحكومة الجزائرية بقيت عاجزة أمام مشكلة البناء غير الشرعي والحل الذي لجأت إليه هو التسوية ولهذا تبنت نصوصا جديدة تجسدت في القانون 15/08 في إطار سياسة إعادة تنظيم التعمير.<sup>1</sup>

و يهدف هذا القانون إلى:<sup>2</sup>

- 1-وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- 2-تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- 3-تحديد شروط شغل أو إستغلال البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا باستجم.
- 4- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لإلتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.<sup>3</sup>

ويشمل تحقيق المطابقة على ما يأتي:

- البيانات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة اتمام الانجاز.
- البيانات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وغير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة يستفيد صاحبها من شهادة المطابقة.
- البيانات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يتحصل على رخصة بناء على سبيل التسوية.

- البيانات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية.

في حين ان المادة 16 أوردت الاستثناءات حيث لا تكون البناءات قابلة لتحقيق المطابقة وهي:

- البناءات المشيدة في قطع ارضية مخصصة للارافاقات ويمنع البناء عليها.
- البناءات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والاثرية وبمحافظة البيئة والساحل بمافيها مواقع المونئ والمطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

<sup>1</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 103.

<sup>2</sup> أنظر المادة 01 من القانون 15/08، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 07 من القانون 15/08.

-البنائات المشيدة على الاراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أوالغائية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.

\_ البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن او التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

\_ البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

**أولا: الإعتبارات المتخذة في مجال تحقيق مطابقة البنائات.**

1\_ **إعتبارات عقارية:** ويجب الأخذ بعين الإعتبار الأراضي التابعة للأملاك العمومية للدولة،والأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أوالبلدية والأملاك الخاضعة للقانون الخاص،ومخصصة عن طريق عقد إداري.

2\_ **إعتبارات حقوق المبدان:** يجب الأخذ بعين الإعتبار إحترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية.<sup>1</sup>

**ثانيا:الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.**

1\_ يودع تصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية.<sup>2</sup>

2\_ يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي،مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

3\_ عند إيداع التصريح بمطابقة البنائات الذي يخص بناية غير متممة يجب على المصريح إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال من اجل تحقيق المطابقة حسب النموذج.

4\_ يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال 08أيام من تاريخ إيداع التصريح.<sup>3</sup>

5\_ تحرير محضر عدم المطابقة يبين فيه بدقة مكان وجود البناية وكل المعلومات حول حالتها.

6\_ يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال 15يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح بالدراسة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> دوار جميلة،البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر،المنعقد يومي 17و18 فيفري 2013،جامعة محمد خيضر،بسكرة،ص 309..

<sup>2</sup> أنظر المادة 24 من 15/08،السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 27 من 15/08.

<sup>4</sup> أنظر المادة 28 من القانون 15/08.

تقوم هذه المصالح المكلفة بالتعمير بجمع الآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة لتقوم بإدلاء برأيها المعلن في أجل 15 يوما إعتبارا من تاريخ إخطارها.

### ثالثا: تقييم الآجال الممنوحة في الرخصة.<sup>1</sup>

تقييم الآجال الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها التي لا يمكن أن تتجاوز المدة التالية:

\_ أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني.

\_ إثني عشر شهرا بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال التجاري، الخدماتي أو الحرفي.

\_ أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبنىات الخاصة بالتجهيز عمومي.

وتسري حساب الآجال إبتداءا من تبليغ المعني بها من طرف ر م ش ب، ويلزم المستفيد من هذه الأحكام تحت طائلة سحبه منه في الآجال المحددة بإيداع شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

ويودع الملف لدى الأمانة التقنية للدائرة<sup>3</sup> للبت بالتحقيق بعد إخطارها من قبل ر م ش ب وذلك في أجل 03 اشهر.

### رابعا: المصادقة على الطلب.

بعد مصادقة لجنة الدائرة على الطلب المقدم، وبعد القيام بكل الإجراءات والتحقيقات اللازمة يرسل الملف إلى ر م ش ب المعني قصد إعداد رخصة إتمام إنجاز البناية غير المكتملة، وهنا يطلب ر م ش ب من صاحب التصريح بإستكمال كل الوثائق الضرورية للملف للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.<sup>4</sup>

وقد إشتطت المادة 56 من القانون 15/08، من المالك أو صاحب المشروع إيداع طلب فتح الورشة لدى ر م ش ب المختص إقليميا وهذا لإستئناف الأشغال وإتمام إنجاز البناية في حالة قبول الطلب<sup>5</sup>، وتسلم رخصة فتح الورشة في أجل 08 أيام من قبل ر م ش ب، شرط أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج ووضع اللافتة الدالة على أشغال إتمام الإنجاز.

<sup>1</sup> أنظر المادة 29 من القانون 15/08.

<sup>2</sup> دوار جميلة، المرجع السابق، ص 310.

<sup>3</sup> أنظر المادة 33 من القانون 15/08.

<sup>4</sup> زهرة ابرباش، المرجع السابق، ص 92.

<sup>5</sup> أنظر المادة 56 من القانون 15/08.

ويجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في الأشغال في آجال 03 أشهر إبتداء من تاريخ تسليم الرخصة كما يجب عليه المحافظة على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات ونقلها إلى المفرغة العمومية، وكذا حفظ الجوار من الأذى والتلوث .

كما يجب عليه التقدم بطلب شهادة المطابقة عند الإنتهاء من الأشغال الذي يودعه لدى رئيس البلدية في أجل أقصاه 03 أشهر إبتداء من تاريخ المحدد في رخصة إتمام البناء، وبممنح الحصول على هذه الشهادة للمعني حق الربط بالطرق والشبكات الإنتفاع العمومية.

لكن مايمكن قوله بخصوص مدة حياة القانون 15/08، فهي محددة بخمس سنوات فقط إبتداء من نشره في الجريد الرسمية، مع تمديده بموجب المادة 79 من قانون المالية لسنة 2012، وبموجب تعليمة وزارية صادرة عن الوزير الأول عبد المالك سلال بتاريخ 2016/11/06 تمديده لغاية 2018.

لكن التساؤل المطروح بعد فوات هذه المدة مع التمديدات الممنوحة له ،ماذا نطبق هل نطبق احكام هذا القانون منتهي الصلاحية ؟ أم نطبق القانون 29/90؟

### المبحث الثالث : الرقابة الإدارية لعقود التعمير .

بالرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير والتي تسعى للحفاظ على الطابع العمراني، إلا أنها لم تثبت فاعليتها وذلك بالنظر إلى حجم المخالفات المرتكبة في هذا المجال مما أدى إلى إنتشار ظاهرة الباء غير القانوني بشكل رهيب، وللتقليص من هذه الظاهرة عملت الجزائر على

إصدار قوانين جديدة تنظم المجال العمراني ووضعت ضوابط وشروط يجب مراعاتها عند الإقدام على تشييد أي بناء، كما أن المشرع الجزائري حدد الجهات الإدارية المؤهلة قانونا لممارسة الرقابة والإطارات المكلفة بضبط مخالفات البناء والإجراءات الواجب إعمالها في هذا الشأن<sup>1</sup>.

### المطلب الأول : الجهة المختصة في الرقابة على أعمال البناء.

من خلال إستقراءنا لقانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له، أنشأ المشرع الجزائري أجهزة التنفيذ في الفصل السابع بالمادة 79 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91، التي ادرجت بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم 176/91، وأضافت فصل سادس يتعلق بأجهزة التنفيذ، وتنفيذا للمادة 81 فقرة 02 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم، صدر القرار المؤرخ في 2006/10/28<sup>2</sup>، المحدد لتشكيلة لجان مراقبة البناء ومدى تطابقه مع عقود التعمير.

وعقود التعمير حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/08/30، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها<sup>3</sup>، يقصد بعقود التعمير: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، وكذا عقود التعمير المستحدثة وهي رخصة البناء على سبيل التسوية، ورخصة إتمام الإنجاز، رخصة الإتمام على سبيل التسوية.

ويقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرحصة للأشغال التي يشرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 4.55/06<sup>4</sup>

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم في الفصل السادس المتعلق بأجهزة التنفيذ على إنشاء لجان مراقبة عقود التعمير<sup>1</sup>، تنشأ حسب الحالة لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى الوالي و ر م ش ب.

<sup>1</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 109\_110.

<sup>2</sup> القرار المؤرخ في 2006/10/28 المحدد للجان مراقبة عقود التعمير، جريدة رسمية رقم 11.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/08/30، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، جريدة رسمية رقم 50.

<sup>4</sup> أنظر المادة 04 من مرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، المحدد لشروط وكفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06.

وصدر القرار بتاريخ 2006/11/06، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

### ـ لجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير:

تشكل اللجنة من: ر م ش ب رئيسا، ثلاثة منتخبيين من المجلس الشعبي البلدي، رئيس قسم التعمير والبناء، قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية، رئيس الأمن الحضري، ممثل مصالح المياه، ممثل من المصالح الفلاحية، ممثل من المصالح الأشغال العمومية، ممثل من مصالح الثقافة، ممثل عن شركة سونلغاز. ويمكن أن تستعين اللجنة في إطار القيام بمهامها بأي شخص يساعدها في إنجاز أشغالها، في حين تعهد الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة العقود لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي. لكن الواقع العملي هذه اللجنة غير مفعلة، بالإضافة من ملاحظة أن القرار المؤرخ في 2006/10/28، حدد فقط تشكيلة البلدية ولم يحدد أي قانون آخر أو طريقة عمل اللجنة والتصويت فيها لإتخاذ قرارات منح العقود ومراقبتها التي تكلف بها قانونا.

### المطلب الثاني: مجال اختصاص ر م ش ب في المراقبة.

نصت المادة 73 من قانون 29/90 التي عدلت بالمادة 06 من القانون 05/04 كما يلي "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الغنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت." من خلال المادة نلاحظ مصطلح "يجب" أي إلزام ر م ش ب بزيارة تفقدية للبنايات في طور الإنجاز في أي وقت هنا المشرع لم يحدد فترة الزيارة أو وقتها بل تركها زيارة فجائية وهي من صلاحياته، لكن يتبين أن صيغة الوجوب منقوص من الناحية القانونية لأنه ينقصه الجزاء فالوجوب يقتضي الأمر، والأمر يتطلب متابعة من قبل السلطة الآمرة، لأنه في حالة عدم قيام ر م ش ب بالمهمة المنوطة به فما هو الجزاء المترتب على الإخلال أو عدم القيام؟<sup>2</sup> وهو ما يجب على المشرع إعادة النظر فيه مستقبلا.

الأعوان المؤهلين قانونا كجهاز مراقبة أستحدث بموجب القانون 05/04 وحددت المواد 76 مكرر 1، 76 مكرر 02، 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5 إجراءات المعاينة التي تقوم بها اللجنة وصدر المرسوم 55/06 الذي حدد تطبيق هاته المواد.

<sup>1</sup> الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 143.

وقد حددت المادة 73 من القانون 29/90 المذكورة أعلاه صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي للرقابة الميدانية للبناءات في طور الإنجاز ويكون مرافقا له الأعوان المؤهلين قانونا، وذلك للمتابعة الميدانية لمطابقة أشغال البناء وهي بصدد الإنجاز لما أقرته رخصة البناء.

وقد حددت المادة 76 من القانون 29/90 المعدل والمتمم الصفة القانونية للأعوان المؤهلين قانونا والتي يطلق عليهم إسم شرطة العمران نظرا للطابع المميز للأعوان المؤهلين من حيث التشكيلة التي تضم: ضباط وأعوان الشرطة القضائية يتم تحديدهم بموجب المواد 15، 16 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، مفتشي التعمير<sup>1</sup>، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. يتم تعيين الأعوان عن طريق قائمة إسمية من طرف الوالي المختص إقليميا بعد إقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران و ر م ش ب المختص إقليميا فيما يخص الاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

أما المادة 68 من القانون 15/08 فقد حددت أن ينشأ لدى مصالح المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق واعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات، وصدر في هذا الإطار المرسوم التنفيذي 156/09 حددت المادة 07 منها تشكيلة هذه الفرق كالتالي: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق في البناء، التقنيين السامين في البناء، المتصرفين الإداريين.

يتم تعيين فرق المتابعة بموجب قرارات الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير والبناء، وبقرار من الوالي بإقتراح من ر م ش ب .

المرسوم 55/06 وسع من دائرة الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، حيث أنهم أكثر قربا من المواطن كما أنه كان على المشرع لما أخذ بفكرة توسيع دائرة الأعوان المؤهلين في الرقابة والحد من البناء الفوضوي من خلال المهام المسندة إليهم، أن يوسع من نطاق آلية إتصالهم بالجهات القضائية مباشرة وليس إقتصارهم على ر م ش ب.

### المطلب الثالث: متابعة أشغال التنفيذ.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم فصلت في التشكيلة وأضافت ضباط الشرطة القضائية ومفتشي التعمير.

ليتمكن ر م ش ب من ممارسة مهامه الرقابية، يلزم المرخص له بالبناء بالإعلام في حالة البدء فعليا في مباشرة البناء لتقوم الإدارة بدورها الرئيسي إتجاه هذه البناية، من خلال الوسائل المتاحة قانونا وهذا ما سنتطرق إليه من المراحل المتبعة في عملية المراقبة.

### الفرع الأول: مراحل المراقبة.

تمر المراقبة بمراحل الإعلان عن إفتتاح الورشة، الزيارات الميدانية وطلب الوثائق التقنية المطلوبة.

#### أولا: الإعلان عن إفتتاح الورشة.

حسب نص المادة 56 من القانون 15/08<sup>1</sup> فإنه على المستفيد من رخصة الإدارية بمزاولة البناء إعلام السلطات المختصة بالشروع في الاشغال "التصريح بإنطلاق الأشغال" والذي يعد وفق نموذج متفق عليه من وزارة السكن والعمران، هو إجراء جوهري لتسهيل عملية مراقبة البناء. وأضاف المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 إلزام المستفيد من وضع لافتة مرئية من الخارج توضح فيها تاريخ إفتتاح الورشة، وتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن إقتضى الأمر إسم صاحب المشروع ومكتب دراسات.<sup>2</sup>

في هذه الفترة التي يطلب فيها وصل إفتتاح الورشة يتضح لنا الهدف الذي ترغب الإدارة في تجسيده وهو دوام الرقابة أثناء وبعد القيام بالعمل، وهذا عن طريق القيام بالزيارات الميدانية.

#### ثانيا: الزيارات الميدانية.

طبقا لنص المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة بالمادة 06 من القانون 05/04<sup>3</sup> وجوب إجراء ر م ش ب زيارات ميدانية للبنىات التي في طور الإنجاز لرقابة إدارية موازية لأشغال البناء وهذا لكي يتمكن من تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الإنجاز، فقيام ر م ش ب بهذا الواجب يؤدي إلى ضمان رقابة إدارية صارمة دون ضغوط، وذلك بإعتباره سلطة إدارية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المدرجة ضمن أعمال الرقابة المعترف له بها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 56 من القانون 15/08، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 06 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

<sup>4</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 144.

حتى وإن كان ر م ش ب لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنياً، فيكفي الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها، أما الأمور التقنية فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين لهذا أشارت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 إلى وجوب إرفاق ر م ش ب بالأعوان المؤهلين في عملية المراقبة.<sup>1</sup>

### ثالثاً: الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

يتولد على حق الزيارات الميدانية في مراقبة البناء ومطابقته للمستندات التقنية المتعلقة به، لذا من واجب ر م ش ب طلب هذه الوثائق من المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله التي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06 وهي كالتالي:

— التصريح بفتح الورشة.

— رخصة البناء.

— رخصة الهدم عند الإقتضاء.

في كلتا الحالات إذا كان المعني بالأمر يتوفر على الوثائق المطلوبة وأشغال بنائه تتطابق مع الوثائق المسلمة له فإن ر م ش ب والأعوان المرافقين له لا يحررون أي محضر ضد المعني، وفي الحالة العكسية فإنه يمكن تحرير محضر ضده بحسب الأحوال، محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة، محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء أو محضر اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.<sup>2</sup>

### رابعاً: تبليغ المحاضر.

بعد تحرير المحاضر تبليغ على الجهات المعنية لإتخاذ الإجراءات اللازمة للتصدي لهذه المخالفات المدونة في المحاضر والمخالفة للقوانين، تبليغ إلى ر م ش ب بإعتباره السلطة الوصية والمعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري<sup>3</sup>، ولقد مكن المشرع ر م ش ب بمباشرة عملية هدم كل بناية انشئت بدون

<sup>1</sup> أنظر المادة 07 من مرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06.

<sup>3</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/06.

رخصة دون اللجوء إلى القضاء خلال اجل 08 أيام من إستلامه محضر المخالفة،<sup>1</sup> كما تبلغ الجهات القضائية المختصة في حالة وحيدة نصت عليها 18 من المرسوم التنفيذي 55/06، والمادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة،<sup>2</sup>

كما تبلغ إلى مدير البناء والتعمير بإعتبار الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يخضعون للسلطة الرئاسية لمدير البناء والتعمير للولاية من أجل ضبط إحصاء عمليات التدخل، وفي الأخير يتم تبليغ المخالف بمحضر المعاينة لأن قد تكون الزيارة تمت بدون حضور المعني أو فجائية.

---

<sup>1</sup> أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06، والمادة 76 مكرر 5 من القانون 20/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

## خلاصة الفصل الثاني.

في ختام دراسة الفصل نستخلص أن المشرع الجزائري أعطى دور للمجلس الشعبي البلدي في تنظيم عملية العمران وفرض إحترام قوانين العمران من خلال منحه للرخص والشهادات العمرانية، ويتجلى في التوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في إحترام قانون العمران من جهة وتلبية إحتياجات الأفراد في مجال السكن، إذ تعتبر من أهم الوسائل الإدارية لضبط التغيير في النسيج العمراني وتعد رخصة البناء الأكثر أهمية تليها رخصة التجزئة والتي نظمها المرسوم التنفيذي 19/15، بنفس أحكام رخصة البناء ويكون ل ر م ش ب منح رخصة البناء والتجزئة بحسب إختصاصه، ولمقتضيات قانون التهيئة والتعمير، في حين رخصة الهدم لا تقل اهمية من حيث أن المشرع فرضها لإنهاء أو إزالة كلية أو جزئية لبناء موجود دعامة وسند لبنايات مجاورة أو لأنه موجود في أحد المناطق ذات الميزة الساحلية أو الثقافية أو تاريخية لما لها من خطورة على المواطنين والنسيج العمراني لهذا خصها المشرع ل ر م ش ب وحده بمنحها، وشهادة التقسيم تطلب حسب الحالة وشهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والإرتفاقات الأرضية وصولا شهادة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير، كل هذه الرخص والشهادات قد أحاطها المشرع بجملة من الشروط اللازمة في صفة طالبها وإجراءات دراستها وتسليمها، غير ما يلاحظ كثرة الوثائق الإدارية والتقنية التي أثقل بها المشرع كاهل طالب الرخص واشهادات من حيث الوقت الذي يتطلب إعدادها وكذا الأموال التي تصرف بشأنها، مما يؤدي إلى اللجوء إلى البناءات غير قانونية، حتى وإن كان المشرع قد وفق إلى حد كبير في تحقيق التوازن بين المصلحتين، قد أتى المشرع بقانون 15/08 لتسوية بنايات غير القانونية لتدارك الأوضاع العمرانية المتدهورة للمدن الجزائرية.

كذلك يظهر دور ل ر م ش ب في مراقبة مختلف المنشآت والبناءات ومدى مطابقتها وإحترامها لقانون التهيئة والتعمير وإتخاذ الإجراءات المناسبة حسب الوضعية، غير أن المشرع لم يحدد الجزاء المترتب عند عدم القيام بالمراقبة.

الخاتمة

من خلال دراستنا للموضوع نستنتج أن المشرع الجزائري إعتد في تنظيم العمران في الجزائر، بدءا بالتعديلات في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية لها، وتقرير قانون جديد للتحقيق في مطابقة البناءات وغيرها من القوانين التي تشكل منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر، ولهذا تم وضع خطط واهداف تبنى من خلالها فكرة التهيئة والتنمية المستدامة تقوم على أساس سياسة وطنية للتهيئة العمرانية والإقليمية المجسدة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي القائمة على أساس دراسة مستقبلية للبلاد والتي إستوجبت التنمية الجديدة إلى إعادة النظر في هذه المخططات بما يتلاءم مع مستجدات التعمير الحضري والتوسع العمراني في الجزائر.

المشرع الجزائري حدد دور المجلس الشعبي في إعداد المخططات المحلية للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها من خلال التشاور الديمقراطي الذي تم تعميقه على المستوى الإقليمي ويظهر هذا من خلال المهام الواسعة التي منحت له كسلطته للرقابة على وضع المخطط العمراني وتنظيم السكن عبر إقليم البلدية وكذا لامركزية المخططات جعلت منها أكثر نجاعة في تنظيم عملية البناء من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتفصيلي لأشكال القطع الأرضية ومساحتها والإرتفات اللازمة وفق مخطط شغل الأرض، إلا أن الملاحظ على هاته المخططات أن بسبب ضعف القدرات الفنية والتقنية فيما يتعلق بالموارد البشرية والهياكل التقنية للبلدية التي لا يمكن إنجاز دراسات مخططات محلية حيث تلجأ للوصاية التي تكلف مكاتب دراسات العمومية أو مديريات الولائية للسكن والتعمير للتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها، كما أنها تحال هذه الدراسات بعد إنجائها إلى المجالس الشعبية البلدية للمناقشة والإثراء وهي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة عليها أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها، لأن غالبية أعضاء المجلس من غير ذوي الإختصاص، مما يؤثر سلبا على واقعة ونجاعة المخططات، بالإضافة أنها لم تعد تستجيب بشكل متوازن للتدخل الملاءم والمنسجم في التجمعات العمرانية في نفس البلدية لأن إجراءات إعدادها تفتقر إلى الضبط المحكم وعدم الدقة في إعدادها لعدم مراعاة خصوصية بعض المناطق وزيادة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، وبالتالي غياب تسير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية مما يضعف قدرتها على ضبط وتنظيم عملية البناء في المناطق الحضرية.

على الرغم من أن الرخص والشهادات العمرانية تلعب دورا هاما في مجال التهيئة والتعمير، وتعتبر كوسيلة إدارية وقانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني إلا أن الاستمرار الملاحظ بالبناء غير المشروع والتوسع بالبناء خارج المحيط العمراني تحت غفلة الإدارة وتفعيل عناصر المراقبة القبلية للبناء غير المشروع بالحصول على التراخيص من خلال عقود التعمير، التي تعد قرارات إدارية، إلا أن الواقع العملي أثبت كثرة الوثائق الإدارية والتقنية المطلوبة لتكوينها يحول دون إتمام إجراءات المطالبة بها أو تماطل الإدارة وعدم البث في الطلبات يؤدي إلى تشجيع المواطنين على البناء دون رخصة.

رغم الأهداف المسطرة في ظل تعديلات قانون التهيئة والتعمير إلا أنها لم تتحقق على أرض الواقع من الناحية الفعلية نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال البناء وعدم إتمام إنجاز البناء وانتشار البناءات غير الشرعية، مما أدى إلى تفعيل دور الرقابة الميدانية من خلال توسيع صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال مراقبة تطبيق قانون التهيئة والتعمير بالنسبة للرخص الممنوحة وكذا توسيع الرقابة من خلال مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي والإطلاع على أشغال البناء، لكن هذه الرقابة وإن حققت جانبا من الردع إلا أنها لم تحقق الردع اللازم من تلك الأعمال التي أثرت سلبا على المظهر الجمالي للمحيط العمراني.

وعلى ضوء هذه الإستنتاجات حاولنا وضع جملة من التوصيات:

— إعادة ترتيب دور وصلاحيات المجلس الشعبي البلدي في ميدان التهيئة والتعمير، وهذا من التقليص من ضغط الوصاية عليه، التي تجعل هامش تدخله وتأثيره محدود جدا في صناعة القرار المحلي.

— إجراء تغيير وتجديد في المخططات المحلية للتهيئة والتعمير خاصة مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بالتفصيل قواعد إستخدام الأراض والبناء عليها وتوسيع صلاحيات مجلس الشعبي البلدي في تعميق دراساتها على مختلف الجوانب التي تساعد على توسيع ونمو المناطق الحضرية بشكل منسجم.

— تسهيل إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات العمرانية.

— تزويد البلديات بالإطارات عالية الكفاءة مع التكفل بإحتياجاتهم المادية والقيام بالتكوين موظفين حتى يكونوا في المستوى المطلوب في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بتزويد البلدية بكافة الوسائل

السياسية للتعمير لأن السلطة المركزية وحدها محتكرة وسائل تمويل سياسة العمران، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشوه العمراني، لهذا نقترح على الدولة تخصيص مساعدات مالية للقيام بهذا الدور الفعال.

\_\_ توسيع الحماية القانونية للأعوان المؤهلين لمراقبة البناءات وهذا لتأدية مهامهم ودفعاً للمضايقات التي تعترضهم.

\_\_ الإهتمام بالجانب التحسيسي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا من خلال القيام بحملات تحسيسية إعلامية بضرورة إخترام قانون التعمير.

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : تيسمسيلت  
بلدية : تيسمسيلت  
دائرة : تيسمسيلت  
مصلحة: التعمير

## قرار يتضمن رخصة الهدم

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

## المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت  
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه من طرف السيد: بتاريخ بخصوص أشغال هدم البناء الكائن :  
- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .  
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري  
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .  
- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتضمن قانون أملاك الدولة.  
- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني و المكمل.  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والبناء  
- بمقتضى القرار رقم 533 المؤرخ في. 2015/06/10 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.  
- بناء على تسديد حقوق الطابع بمبلغ :  
- وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لبلدية تيسمسيلت بتاريخ

## باقتراح من الامين العام للبلدية يقرر ما يأتي:

**المادة 1:** يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات الآتية:  
1- لا يسمح لمس الجدار الفاصل بين الجيران  
2 - لا يسمح باستعمال الآلات الميكانيكية أثناء عملية الهدم  
3- وضع سياج على بعد 1.50م من جهة الرصيف  
4 - تحمل أي ضرر ناتج عن عملية الهدم .  
5- علم الجيران بعملية الهدم مسبقا  
6- حقوق الغير تبقى محفوظة  
7- إعلان عن افتتاح الورشة .  
8 - وضع علامة تدل على افتتاح الورشة.  
9- وجوب إشراك مكتب دراسات مؤهل في عملية الهدم .

## المادة 2: تصبح رخصة الهدم منقضية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل سنة واحدة .
- إذا توقفت أشغال الهدم مدة سنة واحدة(1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة

**المادة 3:** لا يمكن لصاحب 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 بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

**المادة 6:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : تيسمسيلت :  
دائرة : تيسمسيلت  
بلدية : تيسمسيلت  
مصلحة : التعمير و البناء

## قرار يتضمن شهادة مطابقة

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

تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم ..... المؤرخ في :.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت

ولاية تيسمسيلت

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه من طرف بتاريخ

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في : 2011 /06/22 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون أملاك الدولة.

- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني و المكمل.

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

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و البناء

- بناء على حقوق الطابع .:

- بناء على تسديد حقوق الطابع :

- بناء على قرار رخصة البناء رقم

- بمقتضى القرار رقم 533 المؤرخ في 2015/06/10 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير

و بمقتضى رأي الموافقة من طرف لجنة المعاينة الميدانية بتاريخ

## يقرر ما يأتي:

**المادة الأولى :** تسلم شهادة المطابقة و تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها .

**المادة الثانية :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

**المادة الثالثة :** يكلف السيدان: الأمين العام للبلدية و رئيس الفرع الإقليمي للبناء و التعمير كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي

سينشر في مجموعة القرارات الإدارية للبلدية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : تيسمسيلت

دائرة : تيسمسيلت

بلدية : تيسمسيلت

م/ التعمير و البناء

## قرار متضمن رخصة بناء

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

رقم.....المؤرخ في : .....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت

ولاية تيسمسيلت

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت.

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: من طرف السيد:

- بخصوص أشغال بناء بالعنوان :

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون أملاك الدولة.

- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني و المكمل.

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

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والبناء

- بمقتضى القرار رقم 533 المؤرخ في.10/06/2015 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير

- بناء على تسديد حقوق الطابع :

- بمقتضى رأي الموافقة للشباك الوحيد لبلدية تيسمسيلت بتاريخ :

## يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لإنجاز سكن عائلي الكائن :

المادة الثانية: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

1- الإعلان عن افتتاح الورشة

2- وضع علامة افتتاح الورشة

3- حقوق الغير تبقى محفوظة

4- احترام حق الرصيف و التراصف

المادة الثالثة: مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها 03 سنوات

المادة الرابعة: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة الخامسة: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها

من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي ثلاث (03 سنوات)

المادة السادسة: بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة

الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا

تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة

لرخصة البناء المسلمة الأولى.

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

المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون والمقاولون والمهندسون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز

الأشغال على مسؤوليتهم ويحمل كل الأخطار.

المادة التاسعة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة العاشرة: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : تيسمسيلت  
دائرة : تيسمسيلت  
بلدية : تيسمسيلت  
مصلحة التعمير و البناء

## قرار يتضمن شهادة تقسيم

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

رقم المؤرخ في : .....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: من طرف السادة:

بخصوص شهادة تقسيم للبناء الكائنة

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون أملاك الدولة.
- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26/12/1975 المتضمن القانون المدني و المكمل.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و البناء
- بناء على تسديد حقوق الطابع
- بمقتضى القرار رقم 533 المؤرخ في 10/06/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد لبلدية تيسمسيلت بتاريخ :

## يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

- لا يسمح بأي تقسيم آخر إلا بتكوين ملف آخر و كل التجهيزات و التصاميم الموجودة بمخطط التقسيم يجب أن تخضع لملف يقدم من طرف المعني بالأمر.

المادة الثانية: تتمثل المساحة الكلية للعقار

تتكون حصص العقار من:

المادة الثالثة: مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث سنوات 03 ابتداء من تاريخ تبليغها

المادة الرابعة: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : تيسمسيلت  
دائرة : تيسمسيلت  
بلدية : تيسمسيلت  
مصلحة : التعمير و البناء

## قرار يتضمن شهادة تعميم

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

رقم..... المؤرخ في : .....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف السيد: .....  
الساكن ب..... تيسمسيلت

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب : .....

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتضمن قانون أملاك الدولة.

- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني و المكمل.

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

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و البناء - بناء على تسديد حقوق الطابع..... دج رقم..... المؤرخة في:..... من قابضة تيسمسيلت

- بمقتضى القرار رقم 533 المؤرخ في 2015/06/10

و بمقتضى رأي الشباك الوحيد لبلدية تيسمسيلت بتاريخ : .....

بناء على محضر المعاينة للجنة الشباك الوحيد المؤرخ في : .....

## يقرر ما يأتي:

**المادة الأولى :** تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. المؤرخ في عام 2011 و قواعد العامة للتعمير . للمساحة (A) والمقدرة بحوالي ..... م<sup>2</sup> وهذا حسب المخططات المقدمة وحسب محضر لجنة الشباك الوحيد المؤرخ في .....

**المادة الثانية :** يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

1. احترام معامل شغل الأراضي (COS)
2. احترام معامل مساحة البناء على الأرض (CES)
3. الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة الجيوتقنية الحالية
4. توضيح جميع الارتفاقات والعائق الخاصة بهذه الأرضية في مخطط الوضعية الحالية .
5. إنجاز تهيئة شاملة للبناءات المبرمجة مع مجموع البناءات المجاورة
6. التأكد من إستقرارية الأرضية
7. احترام الرصيف والتراصف مع البناءات المجاورة
8. اقتراح مساحات خضراء و الرفع من مساحة حضيرة السيارات في تهيئة القطعة
9. احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي

**المادة الثالثة :** 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

ولاية : تيسمسيلت

دائرة : تيسمسيلت

بلدية : تيسمسيلت

قرار المتضمن منح شهادة المطابقة

رقم...../.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيسمسيلت

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.

المتضمن طلب شهادة المطابقة

بتاريخ

● بناء على طلب السيد :

للسكن الكائنة:

المتضمن منح رخصة بناء الأولية

المؤرخ في

● بناء على القرار رقم :

● بناء على رأي موافقة لجنة الدائرة بتاريخ:

يقرر-

المادة الأولى : تمنح شهادة المطابقة للسيد:

طبقا للمادة رقم 20 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا لطلب

شهادة المطابقة المؤرخ في 07/12/2014 كما هو مبين في الملف الذي يحتوي على الوثائق المرفقة بهذا القرار

المادة الثانية: يكلف السادة الكاتب العام للبلدية و رؤساء الفروع الإقليمية التقنية للدائرة كل في إطار اختصاصه بتنفيذ

ما جاء في هذا القرار الذي ينشر في مجموعة القرارات الإدارية البلدية .

تيسمسيلت في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

حقوق الطابع:



## المراجع:

### النصوص التشريعية:

- 1\_ الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة رسمية رقم 78، المعدل والمتمم بموجب القانون 10/05 المؤرخ في 26/06/2005، جريدة رسمية رقم 44.
- 2\_ الأمر 12/03 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، جريدة رسمية رقم 52
- 3\_ القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية رقم 06.
- 4\_ القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1996، جريدة رسمية رقم 55.
- 5\_ القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية رقم 51.
- 6\_ القانون 01/99 المؤرخ في 05/01/1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية، رقم 02.
- 7\_ القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، جريدة رسمية رقم 08.
- 8\_ القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 11.
- 9\_ القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 84.
- 10\_ القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية رقم 15.

11\_ القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.

12\_ القانون 04/11 المؤرخ في 17/04/2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14.

13\_ القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية رقم 37.

### النصوص التنظيمية:

1\_ المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. جريدة رسمية رقم 26.

2\_ المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير وورخصة والتجزئة وشهادة التقسيم وورخصة البناء وشهادة المطابقة وورخصة الهدم، وتسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06، المؤرخ في 17/01/2006، جريدة رسمية رقم 01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09، المؤرخ في 22/09/2009، جريدة رسمية رقم 55.

3\_ المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، جريدة رسمية رقم 62، ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 19.

4\_ المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية رقم 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 الصادر بتاريخ 10/09/2005، الجريدة رسمية رقم 62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 04/04/2012، جريدة رسمية رقم 21.

5\_ المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23/03/1991، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته جريدة رسمية رقم 16، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 473/92 المؤرخ في 30/11/1992 جريدة رسمية رقم 85 الملغى بموجب المرسوم رقم 377/13 المؤرخ في 09/11/2013، جريدة رسمية رقم 58.

6\_ 254/91 المؤرخ في 27/07/1991، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية، رقم 30.

7\_ المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009، جريدة رسمية رقم 61.

8\_ 490/97 المؤرخ في 20/12/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84.

9\_ المرسوم التنفيذي 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44.

10\_ المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لتشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق المطابقة للبناءات وكيفيات سيرها، جريدة رسمية رقم 27.

11\_ المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 29/04/2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جريدة رسمية رقم 44، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012، جريدة رسمية رقم 17.

12\_ المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1996، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30.

13\_ المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، جريدة رسمية رقم 61.

14\_ المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 07.

## القرارات والتعليمات:

- 1\_ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة رسمية رقم 86.
- 2\_ القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 25/07/2015، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، جريدة رسمية رقم 14.
- 3\_ القرار المؤرخ في 28/10/2006، المحدد للجان مراقبة عقود التعمير، جريدة رسمية رقم 11.
- 3\_ التعليمات الوزارية رقم 45/04 المؤرخة في 01/03/2004، الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بتنظيم مخططات الكتلة لمشاريع البناء.
- 4\_ التعليمات الوزارية رقم 04/04 المؤرخة في 25/04/2004، الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بإنجاز مجمعات سكنية منسجمة وذات نوعية جيدة.
- 5\_ المذكرة رقم 00689 الصادرة بتاريخ 12/02/1995، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بيوم دراسي حول الإشهار العقاري " رخصة التجزئة".

## المؤلفات:

### الكتب العامة:

- 1\_ د/شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 2\_ د/حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر، الطبعة التاسعة، 2013.
- 3\_ د/ بوشناق جمال، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.

### الكتب المتخصصة:

1\_د/ عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،دار الفجر للنشر والتوزيع،القاهرة،الطبعة الأولى،2005.

2\_د/أقلولي أولد رابح صافية،قانون العمران الجزائري،دار هومة للطباعة والتوزيع،الجزائر،2014.

3\_د/نورة منصوري،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري،دار الهدى عين مليلة،الجزائر،2010.

4\_ عايدة ديرم،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،دار قانة للنشر والتجليد،الجزائر،الطبعة الأولى،2011.

8\_د/ أشرف توفيق شمس الدين،شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء،دار النهضة العربية،1996.

9\_د/ مؤمن "مُجد ذيب" نصر،التخطيط العمراني من منظور جغرافي،غزة،2013.

## الرسائل الجامعية:

### أ/ الدكتوراة

1\_ عربي باي يزيد،إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير،أطروحة نيل شهادة دكتوراة العلوم في الحقوق،تخصص قانون عقاري،جامعة الحاج لخضر\_باتنة\_2014/2015.

### ب/ ماجستير:

1\_ أبرباش زهرة،دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير،مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية،جامعة بن عكنون،الجزائر،2010/2011.

2\_ الصادق بن عزة،دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في الحقوق،قانون إداري وإدارة عامة،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2011/2012.

3\_ لعويجي عبدالله،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في الحقوق،تخصص قانون عام،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2011/2012.

4\_ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عام فرع الإدارة العامة، قانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011.

5\_ مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

6\_ بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2014/2013.

7\_ منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، سعد دحلب البلدية، سنة 2002/2001.

## ج/مذكرات ماستر:

1\_ أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ( دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016/2015.

2\_ على زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016/2015.

3\_ مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة مُجّد خيضر، بسكرة، 2014/2013.

4\_ سلاي سامية، حبيب هاجر، مسألة التهيئة والتعمير ودور البلدية في تسييرها، مذكرة نيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2014/2013.

## المجلات:

- 1\_ بن عبدالله عادل، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مداخلة بالملتقى الدولي، دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 03 و04 ماي 2009، منشور بمجلة الإجتهد القضائي، الصادر عن جامعة مُجّد خيضر، العدد 06، أفريل 2010.
- 2\_ بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد الثالث دون بلد النشر، جانفي 2013.
- 3\_ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة مُجّد خيضر، بسكرة، 2008.
- 4\_ عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، الصادر عن جامعة مُجّد خيضر، بسكرة، 2009.
- 5\_ مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر 2007.
- 6\_ دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18/02/2013 جامعة مُجّد خيضر\_ بسكرة .
- 7\_ طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 02، ديسمبر 2015.
- 8\_ صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية لسنة 2014.

## الفهرس

01.....	المقدمة.
05.....	الفصل الاول: دور م ش ب في تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير وإعداد المخططات المحلية للتعمير.
08.....	المبحث الأول: تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب ادوات التعمير.
09.....	المطلب الأول: القيود الواردة على عاتق الباني.
09.....	الفرع الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي.
10.....	أولا: عدم المساس بالبيئة والمعالم الأثرية والثقافية والسياحية.
11.....	ثانيا: إحترام القواعد الدنيا للتهيئة.
11.....	المطلب الثاني: ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناء.
12.....	الفرع الأول: شروط إرتفاقات التعمير المقيدة للبناء.
13.....	الفرع الثاني: إرتفاقات عدم البناء.
15.....	المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة تخطيط عمرانية.
15.....	المطلب الأول: النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
15.....	الفرع الأول: تعريف وأهداف المخطط التوجيهي.
16.....	أولا: تعريف المخطط التوجيهي.
16.....	ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي.
18.....	الفرع الثاني: تقسيمات المخطط التوجيهي.
18.....	أولا: القطاعات المعمرة.
18.....	ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير.
19.....	ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية.
19.....	رابعا: قطاعات غير قابلة للتعمير.
20.....	الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي.
22.....	المطلب الثاني: إجراءات المتبعة في إعداد المخطط التوجيهي.
22.....	الفرع الأول: مرحلة الإعداد والمصادقة.
23.....	أولا: مرحلة الإعداد.
26.....	ثانيا: مرحلة المصادقة.

30	الفرع الثاني: مراجعة المخطط وتعديله.
33	المطلب الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي.
33	الفرع الأول: تغيير الموقع.
34	الفرع الثاني: الإخلال بالإرتفاقات.
35	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي كأداة تنظيم عمرانية.
35	المطلب الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي.
35	الفرع الأول: تعريف وأهداف المخطط.
35	أولاً: تعريف المخطط.
36	ثانياً: أهداف المخطط.
37	الفرع الثاني: تقسيم مناطق المخطط.
37	أولاً: المناطق العمرانية.
37	ثانياً: المناطق الطبيعية.
38	الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي.
43	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد مخطط شغل الأراضي.
43	الفرع الأول: مرحلة الإعداد والمصادقة على المخطط.
43	أولاً: مرحلة الإعداد.
46	ثانياً: عرض المخطط للتحقيق العمومي.
47	ثالثاً: قفل سجل الإستقصاء وتحويله للوالي.
47	ثانياً: مرحلة المصادقة.
49	الفرع الثاني: مراجعة وتعديل المخطط.
50	المطلب الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي.
51	الفرع الأول: مخالفة الإطار غير المبني.
52	الفرع الثاني: مخالفة الإطار المبني.
54	خاتمة الفصل الأول.
55	الفصل الثاني: دور م ش ب في تنظيم البناء وفرض إحترام العمران.
56	المبحث الأول: الرخص العمرانية.
56	المطلب الأول: رخصة البناء.

56.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها.
57.....	أولاً: مفهوم رخصة البناء.
59.....	ثانياً: نطاق تطبيقها.
61.....	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء.
52.....	أولاً: تقديم الطلب الحصول على رخصة البناء.
65.....	ثانياً: محتوى ملف رخصة البناء.
69.....	ثالثاً: دراسة الطلب رخصة البناء والبت فيه.
70.....	رابعاً: إختصاص ر م ش ب في تسليم رخصة البناء.
71.....	1_ المناطق العمرانية.
71.....	2_ المناطق الريفية.
74.....	خامساً: البت في الطلب.
76.....	الفرع الثالث: مضمون قرار رخصة البناء والطعن فيه.
76.....	أولاً: مضمون قرار رخصة البناء.
78.....	ثانياً: الطعن في قرار رخصة البناء.
79.....	المطلب الثاني: رخصة التجزئة.
79.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها.
79.....	أولاً: مفهوم رخصة التجزئة.
82.....	ثانياً: نطاق الموضوعي لرخصة التجزئة.
82.....	الفرع الثاني: إجراءات دراسة وتسليم رخصة التجزئة.
83.....	أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة.
85.....	ثانياً: محتوى ملف رخصة التجزئة.
85.....	ثالثاً: التحقيق في طلب الرخصة والبت فيه.
85.....	ثالثاً: إختصاص ر م ش ب بمنح الرخصة.
86.....	الفرع الثالث: مضمون قرار رخصة التجزئة والطعن فيه.
87.....	أولاً: مضمون قرار رخصة التجزئة.
88.....	ثانياً: الطعن في القرار.
89.....	المطلب الثالث: رخصة الهدم.

89	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم ونطاق تطبيقها.....
89	أولاً: مفهوم رخصة الهدم.....
90	ثانياً: نطاق رخصة الهدم.....
90	الفرع الثاني: إجراءات تسليم دراسة وتسليم رخصة الهدم.....
90	أولاً: شروط طالب رخصة الهدم.....
92	ثانياً: دراسة الطلب والبت فيه.....
92	ثالثاً: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم.....
93	الفرع الثالث: مضمون قرار الهدم والظعن فيه.....
93	أولاً: مضمون القرار.....
94	ثانياً: الظعن في القرار.....
95	الفرع الرابع: أحكام خاصة بالبنائات الآيلة للسقوط.....
97	المبحث الثاني: الشهادات العمرانية.....
97	المطلب الأول: شهادة التقسيم.....
97	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم.....
97	أولاً: تعريف شهادة التقسيم.....
98	ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.....
99	الفرع الثاني: إجراءات دراسة وتسليم شهادة التقسيم.....
99	أولاً: تقديم طلب شهادة التقسيم.....
100	ثانياً: إجراءات البت في شهادة التقسيم.....
100	ثالثاً: إختصاص ر م ش ب بمنح شهادة التقسيم.....
101	الفرع الثالث: مضمون قرار شهادة التقسيم والظعن فيه.....
101	أولاً: مضمون قرار شهادة التقسيم.....
101	ثانياً: الظعن في قرار شهادة التقسيم.....
102	المطلب الثاني: شهادة التعمير.....
102	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.....
102	أولاً: تعريف شهادة التعمير.....
103	ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.....

103.....	الفرع الثاني: إجراءات دراسة ومنح شهادة التعمير.
104.....	أولاً: تقديم شهادة التعمير.
104.....	ثانياً: محتوى الوثائق المتعلقة بملف شهادة التعمير.
104.....	ثالثاً: البث في طلب شهادة التعمير.
104.....	رابعاً: إختصاص ر م ش ب بمنح شهادة التعمير.
105.....	الفرع الثالث: مضمون قرار شهادة التعمير والطعن فيه.
105.....	أولاً: مضمون قرار شهادة التعمير.
106.....	ثانياً: الطعن في قرار شهادة التعمير.
107.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة.
107.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها.
108.....	أولاً: تعريف شهادة المطابقة.
108.....	ثانياً: نطاق تطبيقها.
109.....	الفرع الثاني : إجراءات دراسة ومنح شهادة المطابقة.
109.....	أولاً: صفة الطالب.
110.....	ثانياً: مراحل دراسة ومنح شهادة المطابقة.
111.....	ثالثاً: البث في دراسة شهادة المطابقة.
111.....	رابعاً: إختصاص ر م ش ب في منح شهادة المطابقة.
112.....	الفرع الثالث: مضمون قرار شهادة المطابقة والطعن فيه.
112.....	أولاً: مضمون قرار شهادة المطابقة.
112.....	ثانياً: الطعن في قرار.
113.....	الفرع الرابع: أحكام شهادة المطابقة وفق القانون 15/08.
117.....	المبحث الثالث: الرقابة الإدارية لعقود التعمير.
117.....	المطلب الأول: الجهة المختصة في الرقابة على أعمال البناء.
118.....	المطلب الثاني: مجال إختصاص ر م ش ب في المراقبة.
119.....	المطلب الثالث: متابعة أشغال التنفيذ.
119.....	الفرع الأول: مراحل متابعة أشغال التنفيذ.
124.....	خلاصة الفصل الثاني.

125.....	خاتمة
129.....	قائمة الملاحق
134.....	قائمة المراجع
141.....	الفهرس