

جامعة آكلي محمد أولحاج - البويرة -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



أدوات التهيئة والتعمير كآلية لضبط النشاط العمراني

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

د/ لكحل صالح

من إعداد:

- مدني شريفة

- ماموني سمية

تاريخ المناقشة: 2024/06/29

أمام لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضراً	الأستاذ: د/دريد ملكي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر أ	الأستاذ: د/لكحل صالح
ممتحنا(ة)	أستاذ(ة) محاضرة أ	الأستاذ(ة): د/لوني نصيرة

الموسم الجامعي: 2024/2023

شكر وتقدير

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وسلاة الله مع سلامه على أشرفه مرسل وآله نحمدك ربي ونشكرك على أن يسرهم لنا إتمام هذا العمل على الوجه الذي نرجو أن ترضى به عنا...

بدأنا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم وبمناينا الكثير من الصعوبات وما نحن اليوم والحمد لله نظوي سمر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشوارنا بين حفتي هذا العمل المتواضع...

ومرفانا بالمساعدات التي قدمته حتى يخرج هذا العمل إلى النور... وثناء على من نظروا أنفسهم لخدمتنا... امتنانا لما بذلوه حتى انتماء هذا البحث المتواضع

ندين بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ كحل صالح الذي قبل تواضعا وكرامة الإشراف على هذا العمل... فله أخلص تحية وأعظم تقدير على كل توجيهاته ونصائحه التي أنارت لنا طريق العلم.

كما نتقدم بالشكر والتقدير للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة على فضلهم لمناقشة هذه المذكرة ليسموا في إثرائها وخروجها إلى النور...

ولا يفوتنا أن نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العقيد أكلي محمد أولحاج بالبويرة.

كما نشكر كل من قدم لنا يد المساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو من بعيد.

إلى كل هؤلاء الشكر والتقدير...

الإهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وهدانا إلى هذا العمل وأكرمنا بالتقوى.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعز ما يملك الإنسان في الوجود إلى الوالدين الكريمين الذين هما السبب بعد الله عز وجل في نجاح مسيرة دراستي وإتمام هذه المذكرة حفظها الله وأطال في عمرهما.

إلى إخوتي كل باسمه

إلى كل من ساعدني بكلمة أو توجيه في تحقيق هذا العمل

إلى كل طالب علم يسعى في دروب النجاح ليصل لبر الأمان بعون الله سبحانه وتعالى، أرجو من الله أن ينفعكم بهذه الدراسة.

ماموني سمية

الإهداء

بسم الله الذي لا يخيب من يتوكل عليه أحمدته وأشكره على جزييل نعمه ووافر عطاءه والصلاة والسلام على أشرف خلق الله محمد صلى الله عليه وسلم.

الحمد لله الذي أمدنا بعونه ووهبنا من فضله ومكننا من إنجاز هذا العمل.

بعد مشوار طويل من الجهد والكد المتواصل تكملت سنوات الدراسة بهذا العمل المتواضع والذي أهديه إلى:

أغلى ما وهبني الرحمان إلى دفة المشاعر إلى م من ركع العطاء أمام قدميها قررة عيني أي الغالية.

إلى من كان سندي وقودوتي في الحياة إلى مثلي الأعلى أبي الفاضل.

إلى أعمدة البيت ودعائمه إلى من كانوا لي نعم المعين إلى إخوتي كل باسمه.

إلى من كنت أوسطهم عشت حياتي من صغري معهم إلى من أحبباني بجهها وعطفها إلى الناصحتان المتفهمتان أختاي.

إلى كل من كانوا سنندا.

إلى كل من ساهم أو توجه في إتمام هذا العمل.

أهديهم هذا العمل.

مدني شريفة

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

01-ج ر: جريدة رسمية.

02-ط: طبعة.

03-ج: جزء.

04-ف: فقرة.

ثانياً: باللغة الأجنبية

01-PDAU :Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

02-POS :Plan d'occupation des sols.

03-CTC :Organisme nationale de contrôle technique de la construction.

04-PUP :Plan d'urbanisme provisoire.

05-PUD :Plan d'urbanisme dirigé.

مقدمة

مقدمة:

يشكل موضوع التعمير محور اهتمام كل تشريعات العالم ذلك أنه يمس بالحضارة والبناء الذي يقاس على أساسه تقدم الدول وتبنى الحضارات من خلال إقامة فضاء عمراني متجانس مبني على شروط الأمن والسلامة والصحة.

وعلى هذا الأساس فإن العمران هو المرآة العاكسة للدولة الذي يظهر تطورها والمستوى الحضاري فيها لذا تسهر جميع الدول لاستنباط أحكام ووضع قوانين ومقاييس تستجيب لها عملية البناء لإظهار الوجه الحسن لها.

وقد مرت سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الدولة الاستقلال بوضع حد للفوضى العمرانية والتحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، غير أنه تعددت العوامل التي لم تجعلها توفق في ذلك في نزوح ريفي وتزايد للنمو الديموغرافي، وعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي آنذاك، وبعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار وبقيت سارية حتى 1974، ليظهر بعده المخطط العمراني المؤقت (PUP) والمخطط العمراني الموجه (PUD) إلا أنهما بينا عن قصورهما بسبب التطور الكبير في مجال العمران والانجازات الضخمة التي كانت تغطي على المناطق الجمالية والأثرية و على المساحات الخضراء، ثم صدر الأمر 75-67¹ المتعلق برخصة البناء والتجزئة الذي كان أول نص يصدر في هذا المجال، وبعدها حاول المشرع تنظيم عملية البناء أمام ظاهر التوسع والفوضى العمرانية ما أدى إلى بروز مدن وبنيات بأكملها تفتقر لأدنى معايير التهيئة العمرانية المطلوبة، وبعد ذلك حدد المشرع الجزائري قواعد لتنظيم وشغل الأراضي من أجل حمايتها والمحافظة عليها بموجب الأمر رقم 85-01².

¹ - أمر رقم 75-67 مؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر لسنة 1975

² - أمر رقم 85-01، مؤرخ في 13 غشت لسنة 1985، يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 34 المؤرخ في 14 أوت 1985.

وفي التسعينات ومع الإصلاحات التي قام بها المشرع عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة العمرانية تحولات مهمة وذلك بصدور قانون الولاية والبلدية اللذان تم بموجبهما تحديد مجالات تدخلهما في الرقابة والتعمير غير أن الأزمات وسوء الأوضاع التي عرفت الجزائر آنذاك حالت دون ذلك، وقد اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-29¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير، واعتماده على آليات تضبط هذه العمليات وتتمثل في أدوات التهيئة والتعمير وهي المخطط التوجيهي (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، حيث تمثل هذه الأدوات الوسيلة الفعالة للحد من ظاهرة الفوضى العمرانية وتنظيم عملية البناء، ويعتبر القانون 90-29 المصدر الأساسي لقواعد التعمير لسد الثغرات القانونية في القوانين السابقة و صدر قانون جديد يعدل ويتم القانون رقم 90-29 وهو القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 فيما يتعلق بفرض أحكام جديدة وصارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة تفشي البناءات الفوضوية لكن لم يأت بجديد بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير وبقيت خاضعة لأحكام القانون رقم 90-29.

وبعد زلزال 2003، اتضح وجود العديد من النقائص في هذه التشريعات لذا تمت إعادة النظر في كل القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي يجب اعتمادها في عملية البناء. وقد اخضع المشرع الجزائري لكل الأنشطة الخاصة بعملية التهيئة والبناء إلى تراخيص ووضع قواعد قانونية لمنح هذه الرخص والشهادات العمرانية وقد نضمها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، المؤرخة في 15 غشت لسنة 2004.

15-19 المحدد كصفات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبالنظر إلى الترسانة التشريعية منها او التنظيمية التي أقرها المشرع الجزائري في ميدان التهيئة العمرانية على فترات وعقود من الزمن تؤكد على الأهمية التي أولاها المشرع لكل جوانب وأدوات التهيئة والتعمير لاتصالها المباشر بحياة الفرد من جهة ومن جهة أخرى للأهداف المرجوة منها بما يعود بالنفع على المجتمع باعتبارها الضابط لعمليات التعمير التي تسعى إلى تطبيق البرامج والمخططات العمرانية، رغم العراقيين التي يطرحها تطبيق هذه القواعد من خلال الرقابة المعروضة على الأنشطة العمرانية سواء القبلية أو البعدية، وان فرض هذا الكم الهائل من القوانين والتشريعات في هذا الميدان ما هو إلا دليل على المكانة البارزة التي يتصدرها في الواقع، لذا تسعى الدولة في كل مرة إلى تجديد الاستراتيجيات من اجل التحكم فيه لأنه من أنشط المجالات في بلادنا، والعمل على إعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة والتعمير وتحديد استراتيجياتها في تنظيم عملية البناء لتجنب الغموض الذي يشوبها وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها وكذا إبراز دورها في الرقابة القبلية والبعدية المفروضة على عمليات البناء والتعمير ومدى فعاليتها في الحد من البناءات الفوضوية.

تحديد مواطن القوة والضعف بشأن دور النصوص القانونية والأدوات المتخصصة بالعمارة في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني، ومن هذا المنطلق تطرح إشكالية ما مدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير في ضبط وتنظيم النشاط العمراني؟

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد كصفات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج ر عدد 26، صادرة بتاريخ 1 جوان لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006، ج ر عدد 1 لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55 لسنة 2009، الملغى بموجب المرسوم تنفيذي رقم 15-19 جانفي 2015، يحدد كصفات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادرة في 12 فبراير لسنة 2015 .

وللإجابة عن هذه الإشكالية يتعين الإلمام أولاً بمخططات التهيئة والتعمير بشكل إجمالي من حيث إدراك جميع جوانبها التفصيلية التي تساعد على ذلك، إنطلاقاً من محاولة تعريفها وصولاً إلى أهم الإجراءات القانونية لإعدادها في إطار تنظيم عمليات البناء والحد من التوسع العمراني (الفصل الأول).

وفي مرحلة لاحقة يكون من الضروري كذلك التعمق أكثر في مجال الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير وذلك في إطار مجموعة من الآليات ممثلة في الرخص والشهادات العمرانية والتي تسمح للإدارة بالتدخل بكل حرية في النشاطات العمرانية والرقابة على النشاط الفردي ومنع الوقوع في المحذور (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة والتعمير في تأطير النشاط

العمراني.

تعرف البيئة العمرانية بأنها المحيط الذي أنشأه الإنسان من أجل تعمير الأرض وتحقيق احتياجاته فهو بحاجة إلى مسكن وشوارع وحدائق ومن أجل إقامة مثل هذه المنشآت لابد من دراسات علمية تراعي الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية.

وفي هذا المجال قام المشرع بإصدار مجموعة من القوانين التي تهدف إلى تنظيم استخدام الأراضي وتخطيط المناطق الحضرية والريفية من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تشمل مجموعة من السياسات والإجراءات التي تهدف إلى تحقيق التنمية وتنظيم البناء، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي pos في ظل القانون 90-29 فهي من جهة تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، (المبحث الأول)، ومن جهة أخرى فهي تعمل على تعيين الأراضي المخصصة للبنىات والنشاطات الاقتصادية المختلفة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم ركائز المجال العمراني حيث يعتبر أداة لتنظيم عملية البناء بصفة عامة وإعادة هيكلة النسيج العمراني والتخطيط المستقبلي للأراضي المحددة سلفا يفي هذا المخطط بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177¹، لذلك فإن الإلمام بمضمونه تقتضي

¹ - مرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو لسنة 1991، يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 5 سبتمبر سنة 2005، ج ر عدد 62 الصادر في 11 سبتمبر لسنة 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 1 أبريل لسنة 2012.

محاولة البحث في مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط (المطلب الثاني) وأخيرا تبيان صور مخالفته (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا أساسيا للرقابة وتنظيم وتسيير المجال محاولة منه لإحداث توازن في مختلف الميادين المتعلقة بالبناء، ونظرا لأهمية هذا المخطط ألزم المشرع كل البلديات بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، لذلك فإن دراسة الأحكام العامة للمخطط التوجيهي لا تأتي إلا بتحديد مضمونه ومحاولة البحث عن إعطاء تعريف شامل انطلاقا من مختلف النصوص القانونية والآراء الفقهية (الفرع الأول)، وكذلك أهداف هذا المخطط (الفرع الثاني)، وعرض مجال تطبيقه (الفرع الثالث) ثم البحث في محتواه (الفرع الرابع).

الفرع الأول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه وسيلة تخطيط وتسيير للعمران تحدد فيها التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير¹، فهو أداة هامة لتخطيط وتنظيم المجالات يحدد الشروط المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير والتسيير الحضري لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة². كما أنه آلية تنبؤية يوضع لمدة سنة ويقبل المعارضة من الغير ويحدد الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة³.

¹ - انظر المادة 16 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

² - تنص المادة 12 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر على انه: "يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعه من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصاديه...".

³ - المادة 01/10 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

وبالتالي فهو مخطط إلزامي لكل البلديات يعد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. وقد حددت المادة 19 من قانون 90 - 29 المناطق التي يغطيها المخطط توجيهي الذي يصنفها كما يلي:

1- القطاعات المعمرة:

تشمل كل الأراضي حتى ولو لم تكن مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحة فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة¹.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

عرفتها المادة 21 من قانون رقم 90-25² التوجيه العقاري فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات وهو ما يفرض على الإدارة العمل على حماية هذه القطاعات.

3- قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المتخصصة للتعمير عن المدى البعيد في آفاق 20 سنة، حسب جدول الأولويات والمنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

4- القطاعات غير القابلة للتعمير:

¹ - انظر المادة 20 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

² - قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

³ - انظر المادة 22 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

هي عقارات غير قابلة للبناء عليها إلا في حدود ضيقة وبشروط معينة كالأراضي الحساسة في التوسع العمراني وكمثال عليها: المناطق الساحلية، الأراضي الفلاحية، الأراضي الغابية، المعالم التاريخية والطبيعة البارزة¹.

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير آلية إلزامية، يمكن الاحتجاج به أمام الغير في حالة مخالفة أحكامه من طرف أصحاب المباني، لذا وجب على الجهات المختصة التأكد من مدى مطابقة طلبات رخص وشهادات التعمير لأحكام هذا المخطط².

فالمخطط التوجيهي يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي والشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر والموارد الطبيعية والبيئية لتقادي كل أشكال التلوث وذلك بفرض مخططات جهوية لحماية البيئة بهدف إحداث التوازن بينها وبين النسيج العمراني³.

ومنه يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كما يلي:

1- دراسة شاملة للأراضي وتحديد شروط استخدامها واستغلالها حاضرا ومستقبلا.

2- ضبط الوظائف العمرانية وآلية توسيع النسيج العمراني والهيكلية العمرانية.

¹ - انظر المادة 23 من القانون رقم 90-29 ، السالف الذكر

² - بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، ط1، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان- الجزائر 2021، ص44 .

³ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 44.

3- هو عبارة عن دراسة تحليلية تقديرية مستقبلية للوضع التنموي الاقتصادي الديموغرافي العام للجهة المعنية¹.

في المقابل نجده يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها من أمثلة ذلك:

➤ حماية الأراضي الفلاحية انطلاقاً من أن الجزائر ملزمة برفع إنتاجها الفلاحي لتلبية متطلبات سكانها المتزايدة باستمرار، الأمر الذي يستدعي وجوب المحافظة على هذه الأراضي².

➤ حماية الأراضي الغابية من خلال النص على ضرورة الحفاظ على هذه الثروة كعنصر أساسي ثابت في إعداد أي السياسة أو تطبيقها في مجال البناء والتعمير³.

➤ كما يهدف المخطط توجيهي للتهيئة والتعمير إلى حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية⁴.

وفي هذا المجال أخذ المشرع بمبدأ الترخيص المسبق ومبدأ "دراسة التأثير على البيئة"، كلما تعلق الأمر بالتهيئة العمرانية.

الفرع الثالث: مجال تطبيق المخطط التوجيهي والتعمير

¹ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضارية ووسائل قانونية، ط 1، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 69.

² - محجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البناء والتعمير، عدد 01، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة-الجزائر، ص ص 01-06.

³ - تنص المادة 31 من القانون 84 -12 المؤرخ في 23 يوليو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم ج ر عدد 26 لسنة 1984 على ما يلي: "يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري العمل به".

⁴ - محجاجي منصور، مرجع سابق، ص ص 01-07.

بالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير نجد أنه يمكن أن يضم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية¹.

كما أكد المشرع بموجب نص المادة 24 من القانون 90 - 29 على وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، على أن يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية المبادرة بإعداد مشروع هذا المخطط.

باستقراء المواد السالفة الذكر، يتضح أن نطاق تطبيق المخطط يكون في حدود إقليم كل بلدية كما يمكن أن يشمل هذا المخطط عدة بلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية حيث يكون ذلك بموجب قرار صادرة على الوالي، وهو ما بينته المادة 12 من القانون 90 - 29، وبقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية إذا كانت الأراضي تابعة لولايات الأخرى.

ومن أجل تطبيق هذه الأحكام يجب أن تكون أشغال التهيئة والتعمير التمرين مطابقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير². كما أن التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة أصبح مشروطا بمدى ملائمتها للمخطط التوجيهي في حالة وجوده، للقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابه.

¹ - انظر المادة 12 من قانون رقم 90 - 29 السالف الذكر .

² - دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 2014 / 2015، ص 47.

ويشمل مجال تطبيق هذا المخطط الأراضي الجرداء التابعة للدولة أو البنايات التي يتم تشييدها خارج المناطق العمرانية عاملا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/9/13¹.

الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 17 من القانون رقم 90 - 29: "يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستنده بيانية مرجعية."

باستقراء نص المادة أعلاه يتضح أن المخطط التوجيهي يتضمن مجموعة من الوثائق تعد من طرف السلطات المختصة بعد دراسات مكثفة، إذن فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من التقرير التوجيهي (أولاً)، وكذا لائحة تنظيم (ثانياً) بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق البيانية (ثالثاً).

أولاً- التقرير التوجيهي:

يحدد نمط التهيئة المقترح في ظل الاحتمالات الرئيسية للتنمية وذلك مع مراعاة التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي وكذا السكاني.²

¹ - قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1992/9/16، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق

العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86، لسنة 1992.

²- حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول جامعة سيدي بلعباس، مارس 2017 ص ص 47- 51.

ويقدم فيه تصريح لأوضاع المنطقة محل التغطية بأحكامه إضافة إلى مجموعة من المقترحات المتعلقة بهذه المنطقة، وهو ما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177¹ وتتمثل أهمها فيما يلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية².
- فهذا التقرير يعد أول الخطوات لدراسة محتوى المخطط باعتباره تقرير تمهيدي لبيان الحالة الواقعية للبلدية ومجموعة البلديات المعنية وتحديد نمط التهيئة المقترح والقواعد التي سيتم على أساسها الرقابة على إشغال البناء³.

ثانيا - لائحة التنظيم:

تعد وثيقة أساسية تتطلبها عملية الرقابة على أشغال التعمير والتي تبين بدقة شروط استغلال الأرض، مع تحديد نوع المباني المرخص بها لكل منطقة وحقوق البناء مرتبطة بملكية الأرض⁴. فلائحة التنظيم تحدد تطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 - 177 ما يلي:

- أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002¹.

¹ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، ط1 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2021، ص21.

² سليمان محمد أمين، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص إدارة ومالية عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2019، ص 10.

³ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 22.

⁴ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2010، ص30.

- ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
- ج- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- د- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- هـ - تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- و- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية و ارتصاص التربة والفيضانات² وبذلك يتضح لنا أن اللائحة هي وثيقة مهمة في عملية الرقابة على أشغال التعمير حيث يتم من خلالها حظر البناء والتعمير في بعض المناطق وفي بعض الحالات تحدد بشروط مثل حماية السواحل والمحافظه عليه خلال عملية التوسع العمراني.

ثالثا - الوثائق البيانية:

وتشمل:

1-مخطط الواقع القائم يتم إبراز فيه الإطار المشيد حاليا وكذا أهم الطرق والشبكات.

2- مخطط التهيئة يتبين فيما يلي:

- القيود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض كالساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والجيدة والأراضي ذات الصبغة الثقافية والطبيعية البارزة.

¹- قانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فبراير لسنة 2002 يتعلق بحماية الساحل والتنمية، ج رعدد 10 الصادر بتاريخ 12 فيفري لسنة 2002.

² - بالة بد العالي، مرجع سابق، ص 49.

- مساحات تدخل المخطط شغل الأراضي.

3- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

4- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع تجهيزات.

5- مخطط محدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعيه أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل¹.

وبرجعنا إلى بعض المراسيم المتعلقة بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نجودها تركز على الوثائق البيانية ودورها في توضيح مساحة تدخل المخطط وهو ما نستخلصه مثلا من المرسوم التنفيذي رقم 16- 319 المؤرخ في 5 ديسمبر 2016².

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تستوجب عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عناية كبيرة، تطراً لأهمية هذا المخطط، من هذا المنطلق حدد المشرع مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها لتحضير وإعداد هذا المخطط والتي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 عبر ثلاث محطات أساسية والمتمثلة بالخصوص في تحضير وإعداد المخطط التوجيهي (الفرع الأول)، والمصادقة عليه (الفرع الثاني) ، ثم مراجعة المخطط وتعديله (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحضير وإعداد المخطط

¹- النوعي أحمد، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2022، ص ص 824 - 828.

²- مرسوم تنفيذي رقم 16 - 319 المؤرخ في 5 ديسمبر لسنة 2016 يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر، ج ر عدد 71 الصادرة في 11 ديسمبر لسنة 2016.

تتم عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال إتباع جملة من الإجراءات التي يقوم بها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعينة، بدءا بمدولة (أولا) ثم تبليغ المداولة إلى الجهات المختصة (ثانيا) وإنهاءا بإجراء التحقيق العمومي (ثالثا).

أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

انطلاقا من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 فإن إعداد المخطط الرئيسي للتهيئة و التعمير يكون بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي و المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط يخص عدة بلديات¹ ويتضمن هذه المداولة تحديد التوجيهات الإجمالية للتهيئة و التعمير أو مخطط التنمية، كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداده، بالإضافة إلى تحديد القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية².

بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن مهمة إعداد المخططات تم استنادها إلى مكاتب الدراسات العمومية بالرغم من أن هذه المهمة هي من اختصاص المجلس الشعبي البلدي وذلك لتوفر هذه المكاتب على الخبرة التقنية في هذا المجال، عكس دور المجلس الشعبي البلدي الذي يقتصر على المناقشة والتصويت دون إجراء أي تعديلات عليه، وذلك أن إعداد هذه المخططات يجب أن يكون استنادا إلى دراسة دقيقة للوضع الديموغرافي وتحليل ودراسة الإطار المبني للمدينة من حيث نوعية البناءات من كافة النواحي³.

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر.

² - عز الدين رمزي وقيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة الجزائر 2016-2017، ص 11.

³ - بالة عبد العالي مرجع سابق ص 52.

ثانيا: تبليغ المداولة وإصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط

تبلغ المداولة إلى الوالي المختص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹، للمصادقة عليها وإصدار قرار رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخاطب التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة أما إذا كان تابعا لولايات مختلفة فإن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية هما صاحب الاختصاص في إصدار قرار رسم الحدود بموجب قرار وزاري مشترك².

وكفل المشرع للمواطنين حق الاطلاع على مشروع المخطط، وذلك تدعيما لمشروعية اتخاذ القرار استنادا إلى آراء سكان المنطقة حول جاذبية المشروع التي يغطيها المخطط وإثراء الموقف السائد لدى الجماعات المحلية حول المشروع³.

للإشارة فإنه إذا كان التراب واقع بين بلديتين أو أكثر في هذا المخطط فإنه يمكن إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴، وهذا وفق ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، وهذا ما أكدته المادة 215 من القانون 10-11⁵ المتعلق بالبلدية.

1- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر.

2 - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر.

3 - مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2017 - 2018، ص106.

4- مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة -1-، الجزائر، 2020-2021، ص 402.

5 - قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 يونيو لسنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخ في 3 يولو لسنة 2011، المعدل والمتمم.

بعدما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، بتبليغ هذا القرار إلى كل من رؤساء الغرفة التجارية أو الفلاحية رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمتفرقين وتمنح لهم مهلة 15 يوم من تاريخ تسليمها التبليغ لإبداء رغبتها في المشاركة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

بعد انقضاء المهلة القانونية الممنوحة للأشخاص السالفة الذكر يتم إصدار قرار يتضمن قائمة الجهات أو الهيئات التي يتم طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سواء كانت الاستشارة وجوبية حسب ما جاء في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المعدل والمتمم أو اختيارية حسب ما نصت عليه المادة 07 من ذات المرسوم²، وينشر القرار لمدة شهر كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية، ويبلغ للإدارات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة³، طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المعدل والمتمم، ثم يبلغ المشروع للمصادقة عليه بالمداولة إلى المديريات والهيئات والجمعيات ويمنح لها مهلة 60 يوم لإبداء آرائها وملاحظاتها، وان لم تجب خلال هذه المدة، تعتبر موافقة ضمنية للمشروع لتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي⁴.

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29"، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، غرابية سكيكدة، الجزائر يومي 03-04 ماي 2010، ص 06.

² - هشام عبد الله بن سلوى، قواعد التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم - الجزائر، 2022، ص 94.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 27.

⁴ - مزهود عميروش واخوني توفيق، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص الإدارة والمالية العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة-، الجزائر، 2016، ص 16.

ثالثا: إجراء التحقيق العمومي

يتم إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه لتحقيق عمومي لمدة لا تزيد عن 45 يوم تستقبل خلالها الاعتراضات، ويتم فتح التحقيق العمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية ويتضمن هذا القرار ما يلي¹:

1- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2- تعيين مفوضين الحقيقيين.

3- تاريخ بداية وانتهاء التحقيق.

4- كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا² ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوضين الحقيقيين³، بعد ذلك يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء مدة 45 يوم ويوقعه المفوضين الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجات في مهلة 15 يوم⁴.

1 - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 01، 2014-2015، ص 124 .

2- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 سالف الذكر.

3 - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 سالف الذكر.

4 - انظر المادة 2/13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، سالف الذكر.

الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تعتبر مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهم المراحل الإدارية التي تجعل منه وثيقة ذات قوة إلزامية يحتج بها في مواجهة الغير خاصة فيما تعلق بقواعد التهيئة والتعمير في المناطق أو الحدود التي رسمها هذا المخطط، حيث تتم المصادقة على المخطط بموجب قرار (أولاً)، ل يتم بعد ذلك تبليغه إلى الجهات المختصة المحددة قانوناً (ثانياً).

أولاً: المصادقة على المخطط بموجب قرار

تتم المصادقة على المخطط توجيهي او التعمير مصحوباً برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية¹:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها 200.000 ساكن.

- قرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

ويوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت تصرف الجمهور بعد المصادقة عليه.

ثانياً: تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

¹ - انظر المادة 27 من قانون رقم 90-29 ، السالف الذكر .

يتم تبليغ المخطط للجهات المحددة بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 معدل والمتمم، وبعد المصادقة عليه مباشرة يكون الوثيقة المرجعية لكل أعمال التهيئة والتعمير خاصة فيما يخص الحصول على الرخص العمرانية، وهو ما يجعل منه أداة رقابية وقائية قبلية تمنع تشييد بنايات غير قانونية على مستوى الإقليم المحلي الذي يغطيه المخطط¹.

الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله

على الرغم من أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير غير قابل للمراجعة (أولاً)، إلا أن المشرع أورد استثناءاً على المبدأ العام وجعله قابلاً للتعديل في حالات معينة (ثانياً).

أولاً: عدم قابلية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمراجعة (المبدأ العام)

أسس المشرع الجزائري من خلال نص المادة 28 من القانون رقم 90-29 وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مبدأ عام يتمثل في عدم قابلية مخطط التهيئة و التعمير للمراجعة.

ثانياً: قابلية المخطط توجيهي للتهيئة و التعمير للمراجعة (استثناء)

تنص المادة 28 من قانون رقم 90 - 29 على حالات محددة تمكن من مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي:

1- إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات الغير قابلة للتعمير في طريق الإشباع.

¹ - سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، الدور الثالث تخصص قانون البيئية والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، الجزائر 2020-2021، ص 115.

2- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية والبنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المسطرة، أو في حالة وجود أخطاء معمارية في توجيهات مخططات التهيئة و التعمير¹.

ويصادق على هذا التعديل أو المراجعة وفق نفس أشكال وإجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

المطلب الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تتمثل هذه الصور في مجموعة البناءات العشوائية التي تم انجازها بطريقة مخالفة لقواعد وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وسنخص بالذكر أهمها و أبرزها، تغيير موقع المشروع(الفرع الأول)، والإخلال بالارتفاقات العامة منها والخاصة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه وذلك بنقل وعاء البناءة إلى مجال إقليمي آخر يتنافى مع مخطط موقع المشروع الذي تم استتباطه طبقا لمخطط التهيئة والتعمير، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية ، التاريخية ،الثقافية أو الطبيعية أو بالأخص الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير²، فكل بناية فوضوية تتواجد على هذا النوع من الأراضي يجب هدمها حالا ومحاولة إعادة الأرضية لحالتها الأولى.

1 - التيجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 68.

2 - العويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011- 2012، ص33.

إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 سبتمبر 1992¹.

يتمثل الهدف من هذه السياسة هو ضمان استخدام الأراضي الفلاحية بشكل فعال وفقا للمعايير المحددة، وتأتي فكرة التحقق من مساحة الأرض المراد البناء عليها بالتطابق مع المساحات المرجعية لضمان عدم تجاوز الاستخدام المسموح به لهذه الأراضي وبموجب هذه السياسة يتعين على من يرغب في البناء على الأراضي الفلاحة الحصول على موافقة خاصة تثبت توافق المساحة المقترحة للبناء مع اللوائح المحلية المعمول بها².

الفرع الثاني: الإخلال بالارتفاقات

نقصد بذلك البناء بالأراضي المخصصة للارتفاعات سواء كانت هذه الأخيرة عامة أو خاصة تتضمن الارتفاعات العامة الأراضي المخصصة للارتفاعات الصناعية أو الطبيعية، فبالنسبة للارتفاعات الصناعية فهي الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات الماء الصالح للشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء³، فبالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15متر، أي يمنع البناء مهما كان طبيعته على مساحة أو رواق عرضه بقدر 30 متر وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب فيها القانون احترام مسافة معينة بين البناء وهذه القنوات فمثلا يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاعات الجوية⁴.

1- لفوف كاميليا وخضارة مريم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنظيم العمران، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج 2021-2022، ص 30.

2 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 33

3 - سي مرابط عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 117.

4 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 34.

أما بالنسبة للارتفاعات الطبيعية فهذه الارتفاعات سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه فإنها من المناطق الغير القابلة للبناء عليها، وقد تكون هذه الارتفاعات مثلا في سورة المنحدرات الكبيرة التي تكون أرضيتها مهددة لخطر الإنزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر فيضانات¹.

إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة، إذ قد تعاني هي الاخرى من ظاهرة الانزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد تسريبات للأتربة وظمي الوادي².

أما فيما يتعلق بالارتفاعات الخاصة فتشمل كل الارتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 867 إلى 881 منه فهي تشكل قيود تلحق بحق الملكية كإجبارية احترام المالك للقواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وغيرها من حقوق الجوار والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير³، وكل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

أحدث المشرع قفزة نوعية من خلال استحداثه لمخطط شغل الأراضي بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل المتمم، كأداة تفصيلية لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وآخر مستوى من مستويات التخطيط العمراني، إذ يعمل على تنظيم المجال العمراني والمحلي بهدف القضاء على البناء عليها، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها. ولإلمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي، سنتطرق إلى مفهومه

1 - سي مرابط عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 118.

2- لفلوف كاميليا وخضارة مريم، مرجع سابق، ص 31.

3 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 33.

(المطلب الأول)، ثم نبين الإجراءات اللازمة لإعداده (المطلب الثاني)، وأخيرا صور مخالفة مخطط شغل الأراضي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي (POS)

باعتبار أن التوجهات العمرانية والصيغ المرجعية يتم تحديدها عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فقد أوكلت مهمة تنظيم الأراضي والمجال بصفة تفصيلية ومدققة إلى مخطط شغل الأراضي، الذي ظهر للوجود سنة 1990 نتيجة تسجيل نقائص وثغرات كثيرة في محاولة السيطرة على تهيئة التجزئات والتجمعات بغرض تنظيم استغلال الأراضي والبناء عليها.

وقد تناول المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي (POS) من خلال القسم 3 من الفصل 3 من قانون التهيئة والتعمير 90 - 29 ضمن المواد من 31 إلى 38 منه كما تناوله بالتفصيل المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، ومنه سندرس مخطط شغل الأراضي من خلال تحديد تعريفه (الفرع الأول)، وأهدافه (الفرع الثاني) ومجال تطبيقه (الفرع الثالث)، وأخيرا محتواه (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)

نصت المادة 31 من القانون 90 - 29 على انه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء..."¹.

وعليه يتضح من خلال النص السابق أن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقته وذلك عن طريق تنظيم حقوق البناء

¹ - المادة 31 من قانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

على الأراضي وكذلك تبيان طريقة استخدامها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة عملية استغلال الأراضي وتنظيم حقوق البناء عليها وطرق تعميمها²، وقد أوجبت المادة 34 من قانون 90-29 ضرورة ان يكون لكل بلدية او جزء منها مخطط شغل الأراضي، حيث يجري مشروعه مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته³.

كذلك يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة لترجمة المخطط التوجيهي ودليلا للسلطات العمومية فيما يتعلق بالتخطيط العمراني ومنح الرخص والشهادات العمرانية فهو خطة دقيقة لطرق استعمال الأراضي⁴.

بناء على ما سبق فمخطط شغل الأراضي هو وثيقة يتم إعدادها من طرف الجهات المختصة، وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تهدف إلى تحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها بشكل مفصل.

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

بينت المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم الأهداف المتوخاة من هذا المخطط التي تتمثل في:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع والقطاعات والمناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

¹ - عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلد 04، العدد 3، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 331-333.

² - بوعمارة منال و بن سالم أحمد عبد الرحمن، تأثير القرارات التهيئة و التعمير على حماية البيئة في القانون الجزائري، ط1، فهرنهايت 451 للنشر والتوزيع، الجلفة، الجزائر، 2023، ص 51.

³ - انظر المادة 34 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

⁴ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 59.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، وهو ما يجعله آلية لمنع انتشار البنىات الغير المتممة، والتي يؤثر شكلها ومظهرها الخارجي على المظهر الجمالي للمحيط العمراني.

- يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحديد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، وتخطيطات ومميزات طرق المرور، وتحديد الارتفاقات والأحياء والمواقع الواجب إصلاحها وحمايتها، كما يعمل على تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها، بالإضافة إلى تحديد الأحياء والشوارع و النصب التذكارية من أجل احترام المبادئ التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

يتضح أن وظيفة مخطط شغل الأراضي تتمثل في تنظيم القرارات الفردية المتعلقة بتعمير المتمثلة في رخصة البناء، التجزئة، الهدم وجعلها مطابقة لأحكام المخطط توجيهي للتهيئة والتعمير بالمقابل يجب أن تكون هذه القرارات مطابقة لإحكام مخطط شغل الأراضي².

مما سبق يتضح أن مخطط شغل الأراضي له أهمية كبيرة في ضبط عملية البناء ومنع انتشار البناء المخالف للنصوص القانونية، وذلك من خلال درء المخاطر المنجرة عن أشغال البناء وتحديد المواقع القابلة للبناء عليها والغير قابل الواجب حمايتها.

الفرع الثالث: مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي

¹ - شهرزاد عوابدي، الضبط الإداري العمراني بين القانون والمواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف2، 2016 ص 306.

² - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص60.

ألزم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كل بلدية بامتلاكها لمخطط شغل الأراضي يغطي كامل إقليمها أو جزء منها يتم تحضير مشروعه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وتحت مسؤوليته¹.

كما نصت المادة 12 من نفس القانون أنه يمكن أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية، وفي هذه الحالة يكون الوالي صاحب الاختصاص في تحديد محيط تدخل المخطط شغل الأراضي بموجب قرار صادر عنه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وذلك بعد مداولة من المجالس الشعبية المعنية، أما في حال ما كانت أراضي البلدية تابعة لولايات مختلفة فيكون تحديد محيط التدخل بموجب قرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية².

مما سبق يتضح أن مجال تدخل مخطط شغل الأراضي يتم تحديده حسب كل حالة بموجب قرار صادر عن إحدى السلطات المختصة المذكورة سابقا والذي يمتد تطبيقه إلى كافة أجزاء البلدية او جزء منها وفي بعض الحالات يسري على حدود بلديتين أو أكثر.

الفرع الرابع: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب ما جاء في المادة رقم 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178³ من نوعين من الوثائق منها الوثائق المكتوبة وهي عبارة عن لائحة تنظيم (أولا)، وأخرى عبارة عن وثائق بيانية تتمثل في مجموعة من المخططات البيانية والتصاميم (ثانيا).

1 - انظر المادة 34 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

2 - انظر المادة 12 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 الصادرة في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 5 أفريل 2012 ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 11 أفريل 2012.

أولاً: لائحة التنظيم

تعتبر من أهم محتويات مخطط شغل أراضي نظراً لعلاقتها الوثيقة بالمستندات البيانية وتتضمن:

أ- مذكرة تقديم تثبت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية¹.

والغاية من إدراج هذه المذكرة هي إحداث ترابط وتناسق بين كل من المخططين المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي وذلك لدرء التناقضات بينهما².

ب - القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وكذا وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض ومقياس الأراضي مع مراعاة الأحكام الخاصة

المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في قانون التهيئة والتعمير³.

ج- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من⁴:

- المنافذ والطرق

- وصول شبكات إليها.

- خصائص القطعة الأرضية.

- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.

1 - بوعامرة منال و بن سالم احمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 55.

2 - دبراسو مسعودة، مرجع سابق، ص 57.

3 - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري منكره مكمله لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 59.

4 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 36-37.

- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
 - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة.
 - ارتفاع المباني.
 - المظهر الخارجي.
 - موقف السيارات.
 - المساحات الفارغة والمغارس.
- د- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها مع تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وكذلك آجال انجازها.

ثانيا: الوثائق البيانية

يتم إعداد هذه الوثائق انطلاقا من مخطط المسح العقاري وهي تتكون من:

- أ- مخطط بيان الموقع plan de situation (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)
 - ب- مخطط طوبوغرافي plan topographique (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
 - ج- خريطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية¹.
- وتحدد هذه الخريطة الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وكذا مساحات الحماية والارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة المطوية على التجهيزات بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا¹.

¹ - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر .

د- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك طرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة .

ر- مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يأتي²:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق الشبكات المختلفة.

- المساحات الواجب للحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

هـ- مخطط تركيب العمراني: يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند الأول من هذه المادة مصحوبة باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

باستثناء مخطط بيان الموقع فجميع المخططات المتبقية المبينة في الوثائق البيانية تعد وجوبا إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضارية³.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

لقد اعتمد المشرع الجزائري في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه على نفس الإجراءات الإدارية التي يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1 - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 85.

2 - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر.

3 - المخططات المذكورة في البند 2 من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر

حتى يعد حجة قانونية في مواجهة الغير، وهي الإجراءات المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 عبر ثلاث محطات أساسية تبدأ بمرحلة تحضير المخطط

(الفرع الأول) ، ثم المصادقة عليه (الفرع الثاني)، وتنتهي بعملية مراجعة مخطط شغل الأراضي إن اقتضى الأمر (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي

تعتبر مرحلة إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي أولى المراحل الإدارية الواجب إتباعها من طرف المجالس الشعبية البلدية المعنية حتى تكتمل عملية التحضير في صورة مشروع مخطط شغل الأراضي، من خلال التقيد بجملة من الإجراءات منها إجراء مداولة (أولا) ثم تبليغها (ثانيا) وإصدار قرار ترسيم حدود المخطط واستشارة الهيئات الإدارية المعنية (ثالثا) وأخيرا عرض المشروع على التحقيق العمومي (رابعا).

أولا: إجراء المداولة

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية¹، حيث تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده طبقا لما حدده المخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، إضافة لبيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط²، ويجوز لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة

1 - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر.

2 - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر

ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات¹.

ثانياً: تبليغ المداولة وإصدار قرار ترسيم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

بالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي³ كما جاء في نص المادة 12 من القانون رقم 90-29، بالاستناد إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم وكذا مخطط يتم إعداده على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتضمن تعيين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به⁴، حسب الحالة:

- الوالي إذا كانت التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجامعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة⁵.

1 - انظر المادة 10/9 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 ابريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 11 افريل 1990، ملغى بموجب قانون رقم 11-10 السالف الذكر.

2- براي نور الدين و عمارة نعيمة، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الاراضي (pos) نموذجاً، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، ص ص 98-103.

3 - عبدلي سامي وبوحادة عبد الرزاق، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة غرداية، 2020-2021، ص 23.

4 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 39.

5 - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات¹ وهو ما صرحت به المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 .

ثالثا: إلزامية استشارة الهيئات والإدارات العمومية المختصة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجال الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعلام رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية، كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي مع إمهالهم 15 يوما لإبداء ملاحظاتهم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي².

وقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم المصالح الواجب استشارتها في الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية والمتمثلة في التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الاثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، بالإضافة إلى المصالح والهيئات العمومية على المستوى المحلي المتعلقة بتوزيع الماء والنقل والطاقة³.

بعد انقضاء اجل 15 يوم يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يتضمن قائمة الإدارات والمصالح المستشارة

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 90.

² - سليمان كريمة، الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2017-2018، ص 32.

³ - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

التي وافقت على المشاركة في إعداد المخطط على أن يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجال الشعبية البلدية لمدة شهر كامل¹.

إذا يلتزم التشريع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين²، وذلك لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطورها، وآفاقها ضمانا للشفافية.

كما يبلغ مشروع المخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي للإدارات العمومية والمصالح المعنية، ولهذه الجهات مهلة 60 يوما لإبداء آرائهم وملاحظاتهم إذا لم ترد خلال هذه المدة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع³.

رابعا: عرض مشروع المخطط للتحقيق العمومي

يخضع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجال الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- تحديد مكان التحقيق وتاريخ انطلاقه وانتهائه.

- تعيين مفوض المحقق او المفوضين المحققين.

- يحدد المكان او الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي⁴.

وينشر هذا القرار بمقر مجلس الشعبي البلدي او المجال الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا¹.

¹ - براي نور الدين وعماره نعيمة مرجع سابق، ص 98-104.

² - انتظر المادة 22 من قانون 11-10 السالف الذكر.

³ - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر.

يفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية والتي تسجل فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين².

بعد انتهاء اجل 60 يوم يقفل سجل الاستقصاء ويبقى عليه من طرف المفوض المحقق طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 وتمنح له مدة 15 يوم ليقوم بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء³.

بعدها يرسل مشروع المخطط مسحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا بدوره يبدي رأيه وملاحظته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وفي حالة انتهاء المدة دون رد الوالي اعتبر ذلك الرأي بالموافقة⁴. نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري اهتم بتوسيع نطاق التشاور والحوار حول مستقبل تعمير في البلديات وذلك بمحاولة إشراك المواطنين وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المجتمع.

الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

¹ - خلفي أسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كليه الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017 - 2018، ص 14.

² - بوعمارة منال وبن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 61.

³ - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178.

بعد الانتهاء من عملية تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي وما تتطلبه من إجراءات تأتي مرحلة المصادقة على هذا المخطط والذي يختلف عن تلك الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحيث يتم المصادقة بموجب مداولة مع التقيد برأي الوالي (أولاً) مع تبليغ مخطط شغل الأراضي للجهات المعنية (ثانياً) وأخيراً وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور (ثالثاً)

أولاً: عدم قابلية مخطط شغل الأراضي للتعديل والمراجعة (قاعدة عامة)

كرس المشرع مبدا عاماً يتمثل في عدم قابلية مخطط شغل الأراضي للتعديل والمراجعة بصفة كلية أو جزئية¹، إلا في حدود الأسباب المذكورة في المادة 37 من قانون رقم

90-29.

ثانياً: قابلية تعديل ومراجعة مخطط شغل الأراضي (استثناء)

أوردت المادة 19 من نفس المرسوم استثناء على القاعدة العامة وذلك فيما يخص مسألة مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إذا ما أضحت توجيهها مخطط شغل الأراضي لا تستجيب للمتطلبات المنطقية التي نعطيها، وهذا على سبيل الاستثناء وفقاً لنفس الإجراءات التي تم بموجبها المصادقة عليه² وذلك في الحالات الآتية:

- حاله عدم انجاز إلا ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضاري ضمن الأجل المقرر الانتهاء منه.

- في حالة ما إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من الاهتراء تستوجب تجديده.

1 - انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178 السالف الذكر.

2 - عبدلي سامي و بوحادة عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 26.

- حاله عرض الإطار المبني لتدهورات سببها ظواهر طبيعية.
- حاله تقديم أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بطلب في هذا الخصوص شريطة أن يكون ذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه.
- حالة ما إذا اقتضت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم يتم التطرق إليه ضمن المخطط محل التعديل والمراجعة¹.
- والهدف من هذا التبليغ هو إحاطة هذه الهيئات والإدارات التي تمت استشاراتها مسبقا خلال إعداد مخطط شغل الأراضي علما بالمصادقة على هذا المخطط².
- ثالثا: وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور

نصف المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 على: "يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها³.
- يتضح من خلال هذه المادة ان مخطط شغل الأراضي يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

1 - انظر المادة 37 من قانون رقم 90-29 ، سالف الذكر

2 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص69

3 - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر.

الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي

كرس المشرع بموجب أحكام القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 عدم قابلية مخطط شغل الأراضي للمراجعة والتعديل كقاعدة عامة لا يمكن مخالفتها ولكن هذه القاعدة نسبية وليست مطلقة حيث يمكن تعديل مخطط ومراجعته إذا توافرت مجموعة من العوامل والظروف التي تبرر عملية المراجعة والتعديل.

أولاً: المصادقة بموجب مداولة مع التقيد برأي الوالي

يصادق المجلس الشعبي الذي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي كآلية لتنظيم التنمية المستدامة مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي باعتباره هيئة اللامركزية يتولى عملية الرقابة على أعمال التهيئة والتعمير¹، وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 على أنه: "يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لآخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان"².

وما يمكن استنتاجه من نص هذه المادة هو أن رأي الوالي يعتبر إلزامياً للمجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية فيما يخص مخطط شغل الأراضي وهكذا عكس ما تضمنته المادة 14 من نفس المرسوم، وترجع أسباب اعتبار رأي الوالي ملزماً إلى أهمية وحساسية مخطط شغل الأراضي الذي يتطلب الدقة مما يستوجب إخضاعه لرقابة سلمية في إعدادة.

ثانياً: تبليغ مخطط شغل الأراضي للجهات المعنية

¹ - أماني محمد أمين و بوغرارة مجيد، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتنمية المستدامة، مخطط شغل الأراضي نموذجاً، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2021-2022، ص 58.

² - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات المعنية¹ والتي حددها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 وهي:

- الوالي المختص او الولايات المختصون المختص او الولاية المختصون إقليميا.

- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية².

إذا توفرت احد الأسباب السالفة الذكر يمكن تعديل او مراجعة مخطط شغل الأراضي وذلك بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المهني وتبليغ للوالي او الولاية المختصين إقليميا بموجب تقرير يثبت مبررات وأسباب التعديل و المراجعة لضمان مشروعيته ومطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

المطلب الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يصبح الجميع ملزما بإحكامه بما فيها الإدارة المحلية وعلى هذا الأساس فإن أي خروج عن الأحكام المحددة فيه او أي خرق

¹ - إقنولي أولد رابح صافية، "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي في ظل قانون 90-29"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 09، عدد 04، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، ص-ص 231-262.

² - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر

³ - دريم عايدة، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 56.

لقواعده التي جاء بها يعد مخالفة له حيث تتعدد هذه المخالفات وتختلف باختلاف الإطار الذي تمت فيه، ويظهر ذلك من خلال تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني

(الفرع الأول) وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني (الفرع الثاني)

الفرع الأول: التجاوزات الواردة في الإطار الغير المبني

يمكن أن تأخذ هذه التجاوزات صوراً عديدة منها التواجد المستمر للأحياء القصدية (أولاً) والاستيلاء على المساحات العمومية (ثانياً)، وأخيراً الربط السيئ لشبكات التهيئة (ثالثاً).

أولاً: صور التواجد المستمر للأحياء القصدية

هناك العديد من المصطلحات التي استخدمت لتحديد ماهية الأحياء القصدية أو العشوائية أو الفقيرة، إلى تسميتها بالبناء الفوضوي فهي عبارة عن تجمعات سكنية أقيمت بطريقة فوضوية ومخالفة لقواعد التعمير على أراضي ملك للدولة أو الغير، حيث تتعدم فيها مختلف المرافق العمومية وشبكات التهيئة المختلفة بسبب عدم إدراجها ضمن اهتمامات وانشغالات السلطات العمومية المحلية¹.

ويطبق عليها أحكام العقارات المبنية الواردة في المادة 683 من القانون المدني² حيث بالرغم من أنها بنايات فعلية لكنها تعتبر في حكم البنائيات المعدومة حيث يصفها مخطط

¹ - سي مرابط عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 138.

² - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

شغل الأراضي بأنها أراضي جرداء خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية او غير سكنية¹.

ثانيا: صور الاستيلاء على المساحات العمومية

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لاجب الأطفال او مساحات خضراء او أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار الغير مبني للأحياء المخصصة للمصلحة العامة²، حيث ونظرا لعدم اهتمام وإهمال السلطات العمومية المحلية لهذه المناطق ذلك يؤدي بالضرورة إلى تحفيز بعض السكان على الاستيلاء عليها من خلال تسريحها او ضمها لبناءاتهم، وهذا ما يترتب عنه الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء وتشويه صورة النسيج العمراني للمدينة³.

ثالثا: صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة

إن مهمة انجاز مختلف شبكات التهيئة المتمثلة في شبكة الصرف الصحي، شبكة، توزيع المياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي والكهرباء والهاتف، هي من اختصاص السلطات العمومية المحلية وهذا وفق أحكام المخططات العمرانية المحلية⁴.

¹ - مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2015- 2016، ص 131.

² - سي مرابط عبد الرحمن مرجع سابق الصفحة 139

³ - تكواشت كمال الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008- 2009، ص31

⁴ - سي مرابط عبد الرحمان، ص 139.

حيث أن المستفيد من هذه الشبكات يجب أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي عند القيام بعملية الربط بين هذه الشبكات وإلا شكل ذلك خطرا حقيقيا على الأشخاص والممتلكات¹.

الفرع الثاني: التجاوزات الواردة في الإطار المبني

إن مخطط شغل الأراضي لا يقتصر اهتمامه على المجال الغير مبني بل كذلك يهتم بالمجال المبني حيث يحدد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي لهذه الولايات أو الإخلال بهذه القواعد تترتب عنهم مخالفات البناء بدون رخصة التي تتسبب في تشويه العمارات (أولا) والتوزيع العشوائي للبناءات (ثانيا).

أولا: صور العمارات المشوهة

إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر و الذي وان اشترك سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، لكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف² وهو ما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التعديلات العشوائية وغير مراقبة تقنيا كتعديل الواجهات ويكون ذلك بفتح منافذ جديدة للطابق الأرضي مثل فتح باب الاستعمال الخاص وبناء شرفات بغرف توزيع المساكن وذلك ما يؤدي إلى تشويه الغلاف الخارجي للعمارات بحيث تصبح الواجهات غير متجانسة مع البيئة العمرانية والرصيد الثقافي والحضاري للمجتمع³.

كذلك الاستيلاء على المساحات التابعة للعمران وهي المساحات ذات الاستعمال المشترك بين سكان العمارات، سواء ماتعلق ببنائة العمارة في حد ذاتها، وهذا من خلال

1 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص56.

2 - صادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر 1995، ص145.

3 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص57.

الاستيلاء على الأبنية والسطوح من اجل انجاز بنايات عشوائية وهشة او ما تعلق بالمساحات العمومية التابعة للعمارات من خلال تسيبها أو غرسها¹.

ثانيا: صورة التوزيع العشوائي للبنىات

عادة ما تكون البنىات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة وتتموضع في البنىات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصفيف والممرات بينها تكون ضيقه ومجرد ممرات للرجلين فقط لا تمكنوا من حركة السيارات او توصيل شبكات التهيئة²، ضف إلى ذلك ممارسة مختلف الأنشطة المزعجة التي لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للإحياء على غرار ورشات الحدادة او التجارة، أما الأنشطة التجارية الأخرى غير المزعجة فهي تأخذ صورة الاستيلاء على الأرصفة من خلال وضع مختلف المنتجات والسلع، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي³.

¹ - مقدار مصباحي، مرجع سابق، ص 133.

² - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 58

³ - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 32.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الآليات الرقابية على عمليات التهيئة والتعمير

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية المكفولة دستوريا، ومعناه استعمال واستغلال العقار بتشديد بنايات فوّه مهما كانت وجهة استغلالها سواء للسكن، التجارة أو الصناعة، ومن أجل حماية النظام العام العمراني والجمالي في المجتمع أصبح تدخل الدولة أمرا لا مفر منه وذلك عن طريق سن تشريعات تفرض تراخيص وشهادات إدارية ملزمة قبل الشروع في أي بناء، وذلك لكونها وسائل رقابية تمارسها الدولة في إطار ما يعرف بالضبط الإداري، وعلى هذا الأساس فقد تكون هذه الرقابة على أشغال التعمير إما رقابة سابقة على عملية البناء وقد تكون لاحقة.

وسعيا منه لتنظيم حركة العمران فرض المشرع مجموعة من التراخيص العمرانية للقيان بأي نشاط عمراني (المبحث الأول)، غير أنه في إطار ضبط حركية النشاط العمراني أكثر منح للأشخاص المخول لهم قانونا إمكانية الحصول على بعض الشهادات (المبحث الثاني)، ونظرا للأهمية البالغة لهذه الرخص والشهادات ارتأينا إبراز دورها في تنظيم عملية البناء وفقا لإجراءات وشروط محددة بموجب نصوص قانونية وتنظيمية تهدف لخلق محيط عمراني متجانس.

المبحث الأول: الرخص العمرانية

من أجل تنظيم عملية البناء منح المشرع الجزائري من خلال العديد من القوانين منها قانون التهيئة والتعمير 90 - 29 مجموعة من الرخص العمرانية للمواطنين هذه الرخص تعتبر من أهم الآليات الرقابية التي تمارسها الجهات المختصة على عملية البناء والتعمير بشكل مسبق خاصة وأن هذه الأخيرة تعبر من الميادين والنشاطات الحساسة، وكذا وضع العمران في إطار قانوني وفي هذا الإطار فان المشرع الجزائري قد حدد 3 أنواع من الرخص العمرانية المنظمة لمجال البناء والمتمثلة في رخصة البناء (المطلب الأول)، رخصة التجزئة (المطلب الثاني)، رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم وأقدم أدوات مراقبة البناء، فلقد فرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء حتى لا يفسح المجال للمواطنين في إقامة بنايات دون رخص ووضع الجهات الإدارية أمام الأمر الواقع، وإجبارها على منح تراخيص البناء بعد ذلك ولما جعلها المشرع أداة للمراقبة لا بد من التطرق إلى تعريفها (الفرع الأول)، أهميتها (الفرع الثاني)، وكذا إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

لقد مر التنظيم القانوني لرخصة البناء بالعديد من المراحل، بحسب الأهداف المرجوة من تنظيم رخصة البناء¹، حيث يتحاشى المشرع غالبا الخضوع في مسألة تعريف بعض الموضوعات كما هو الحال في رخصة البناء بل ترك مسألة تعريفها إلى الفقه².

عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران³.

وعرفها البعض⁴ على أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة، تصدر عن جهة إدارية مختصة

¹ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 132.

² - الخير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 26.

³ - بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية تبسة، عدد 01، 2007، ص 110.

⁴ - إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 135.

متمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاق اختصاصه¹.

الفرع الثاني: الأهمية القانونية لرخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانوني

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لرخصة البناء وذلك نظرا لدورها الفعال في تنظيم عمليات البناء، حيث اشترط استخراج هذه الشهادة قبل إنجاز أشغال البناء أو التعديل في مختلف النصوص التشريعية، حيث وسع في إطار رقابته على أشغال التهيئة والتعمير لتشمل كل من البناء الريفي²، وكذا البنايات المشيدة في الغابات التي تخضع هي الأخرى لرخصة بناء مسبقة³، كما تساهم رخصة البناء في حماية البيئة والنسيج العمراني وذلك من خلال دورها الرقابي الذي يشكل آلية وقائية تفرض مقاييس للتخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم وذلك في ظل الانتشار الرهيب للبنايات غير القانونية وآثارها السلبية، وهو ما يبرز الأهمية البالغة للترخيص المسبق قبل مباشرة أشغال البناء⁴.

فرخصة البناء تعد ذات أهمية خاصة قبل مباشرة عملية البناء، بتحديد ممارستها حق البناء وفق متطلبات قانون التعمير، تراعي فيه السلطة الإدارية المختصة القواعد اللازمة للإصدار هذا القرار الإداري⁵، من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة

1 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 91 .

2 - التعليمات الوزارية رقم 06/02 المؤرخة في 2002/07/01، تحديد كفاءات إنجاز عمليات السكن الريفي جهاز التنمية الريفية حيث اشترطت على صاحب مقرر التأهيل للإعانة للحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، نقلا عن بالة عبد العالي مرجع سابق.

3 - القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26، الصادرة بتاريخ 26 يونيو المعدل والمتمم بالقانون رقم 91 - 20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر عدد 62 الصادرة بتاريخ 4 ديسمبر 1991.

4 - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000، ص24.

5 - سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة التشريعات التعمير والبناء، عدد 03 جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، 2017، ص 196.

كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن العام، والتنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة¹، وذلك نظرا لأهميتها البالغة في ضبط تنظيم حجم المبنى ومظهره لتحقيق وحماية جماليات الشوارع للرقابة من التلوث البصري الذي يترتب عن عدم توافق مظهر المباني مع أحكام رخصة البناء².

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء

تعتبر إجراءات الحصول على رخصة البناء خطوة أساسية يجب مراعاتها لكونها تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء بحيث يتعين على المعني تقديم طلب رخصة البناء (أولا)، ودراسة هذا الطلب من طرف الجهات المختصة (ثانيا) ثم البث في الطلب وإصدار القرار (ثالثا).

أولا: تقديم طلب رخصة البناء

إن أول إجراءات الحصول على رخصة البناء هو تقديم طلب إلى الجهة المختصة ويشترط في طلب رخصة البناء أن يقدم من ذوي الصفة (01)، مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة (02).

1- صفة طالب رخصة البناء

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³ الأشخاص الملزمين بالحصول على رخصة البناء وقد تم تحديدهم ضمن النطاق الشخصي لرخصة البناء، وهم المالك (أ)، وكيل المالك (ب) والمستأجر المرخص له (ج)، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض (د)، وكذا صاحب شهادة الحياة (ر).

1 - عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة 2021/ 2022، ص 41.

2 - براهيم موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء عدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 280 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7 الصادرة في 12 فيفري 2015.

أ- المالك: بينت المادة 50 من القانون 90-29 أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض او العقار محل البناء، وتثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها وتحقق هذه الصفة بعقد الملكية او شهادة الحيازة وصاحب العقد الإداري¹.

ب- وكيل الملك: هو الشخص الذي يتم توكيله من طرف مالك العقار لتمثيله في استخراج هذه الرخصة ويكون ذلك بموجب عقد وكالة رسمي الذي يثبت صفة الوكيل².

ج- المستأجر المرخص له: صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الحصول على رخصه البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء³.

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض:

يقصد بها هنا المؤسسات والهيئات العمومية التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض منفعة العامة⁴، كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية لأنها تعتبر مالكة وبإمكانها الحصول على رخص البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض⁵.

ر- صاحب شهادة الحيازة: أجازت المادة 34 من القانون 90-25⁶ المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، ما دامت هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.

¹ - بالخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2013 ص37.

² - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ - بالة عبد العالي، مرجع السابق، ص 102.

⁴ - بالة عبد العالي، نفس المرجع، نفس الصفحة.

⁵ - بلخير حليمي، مرجع سابق، ص37.

⁶ - قانون رقم 90-25، السالف الذكر.

2- شروط طلب رخصة البناء

تتمثل هذه الشروط في مجموعة من الوثائق التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بموجب نص المادة 43 والمتمثلة في الملف الإداري (أ)، الملف المتعلق بالهندسة (ب)، و الملف التقني (ج).

أ- **الملف الإداري:** يجب أن يقدم صاحب طلب رخصة البناء لدعم طلبه إما عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، أو توكيلا أو نسخة من القانون الأساسي لمحتوى الملف الإداري الواجب إرفاقه لطلب رخصة البناء¹، كذلك مع من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناء الواقعة في أرض مجزئة و شهادة قابلية الاستغلال بها وكذا قرار الترخيص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة كمؤسسات خطيرة أو غير صحية أو مزعجة².

ب- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:** يحتوي على مخططات الموقع والكتلة، حدود القطعة الأرضية ومساحتها، بيان نوع الطوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها وبيان ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، كما يتضمن مذكرة كشف المقياس الوصفي أو التقديري للأشغال وآجال انجاز ذلك³.

ج- **الملف التقني:** مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل أو الأسقف ونوع المواد المستعملة وشرح مختصر لكل من أجهزة التموين بالكهرباء، الغاز تدفئ، توصيل المياه صالحة للشرب، التطبيق وأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها⁴، كما يحتوي على نفس

¹ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 104.

² - بوعمارة منال وبن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 86.

³ - بوبكر بزغيش، رخصة البناء آلية رقابة مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال،

كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2008، ص 27.

⁴ - عباس منصف، مرجع سابق، ص 49-50.

الملف على دراسة للهندسة المدنية تتضمن تقريراً حول وصف هيكل البناية يعده إلزامياً مهندس في الهندسة المدنية¹.

ثانياً: دراسة طلب رخصه البناء

بعد استكمال الملف من طرف طالب رخصه البناء، يتولى هذا الأخير إرسال هذا الطلب إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، في 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 8 نسخ إذا تعلق الأمر بالمشاريع الأخرى التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية².

وبموجب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 فإن دراسة طلبات رخص البناء تكون على مستوى كل من الشباك الوحيد للبلدية (01) والشباك الوحيد للولاية (02).

01-دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية:

عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية³، حيث يتم إرسال نسخة إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم رقم 15-19 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في آجال 08 أيام التي تلي إيداع الطلب على أن يفصل الشباك الوحيد في آجال 15 يوماً التي تلي إيداع الطلب.

حيث يقوم هذا الشباك بالتحقيق في الملف من خلال التأكد من مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴.

1 - انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

2 - انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي برقم 15 - 19، السالف الذكر.

3 - انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

4 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص111.

1-دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى عملية إرسال ملف الطلب، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأيها خلال 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتولى الشباك الوحيد للولاية عملية تحضير الملف¹. ثم ترسل نسخه من هذا الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية الذي يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع²، حيث يتم التحقيق من الملفات عن طريق احترام المعايير التي بموجبها يدرس الشباك الوحيد على مستوى البلدية هذه الملفات.

ثالثا: البث في طلب رخصة البناء

بعد استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف والتحقيق فيه تتولى الجهات المختصة إصدار قرار بمنح رخصة البناء (01)، الذي يتخذ 3 احتمالات إما بالقبول أو الرفض أو التأجيل (02).

1-الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

تختلف الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصه البناء بحسب الموقع وتتمثل هذه الجهات في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي (أ)، الوالي (ب)، والوزير المكلف بالعمران (ج).

أ-رئيس مجلس الشعبي البلدي

تم إسناد مهمة منح رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب صفته³، حيث يسلمها باعتبارهم ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، ويصدرها

¹ - انظر المادة 01/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - انظر المادة 04/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

³ - انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

باعتباره ممثلاً للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي¹.

ب- الوالي: يختص الوالي بإصدار رخصة البناء إذا كانت²:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار عليها في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون 90-29... إلخ، بالإضافة إلى كل التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، وكذا مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية³.

ج- الوزير المكلف بالعمران

- يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء في المشاريع ذات لمصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁴، وقد حصرت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذا الاختصاص في أربعة حالات:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 82.

2 - انظر المادة 66 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

3 - انظر المادة 05/49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

4 - انظر المادة 67 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

2- إصدار القرار المتعلق برخصه البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه يتعين على الإدارة إصدار قرارها بشأن الطلب، ويتخذ الملف عدة احتمالات إما الموافقة (أ)، الرفض (ب)، أو التأجيل (ج).
أ- الموافقة بمنح الرخصة: تسليم رخصة البناء بموجب قرار إداري مكتوب وصريح ويصدر القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹، وذلك في حالة توفر الشروط المقررة قانونا ومطابقة البناء للمواصفات المحددة في طلب الرخصة والوثائق المرفقة².

ب- رفض طلب رخصة البناء

يكون الرفض بموجب قرار مسبب ويتمحور الطلب عادة في حالة عدم توفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي او الأحكام العامة للتهيئة العمرانية³.

ج- تأجيل البث في طلب رخصة البناء

يجب أن يكون التأجيل مسببا لا يجوز أن يتجاوز السنة، ويكون هذا التأجيل لحالتين⁴ :

- الحالة الأولى: تأجيل قصد إتمام دراسات في طور انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أو مخطط شغل الأراضي⁵.

- الحالة الثانية: في حالة نقص الوثائق لمف طلب رخصه البناء.

1 - انظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

2 - انظر المادة 03/52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

3 انظر المادة 03/52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

4 - انظر المادة 03/53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

5 - بوعمارة منال وبن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 91.

د- حالة سكوت الإدارة

لطالب رخصة البناء الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المخولة قانونا وذلك في حالة سكوت السلطة المختصة وامتناعها عن إصدار القرار¹، وهذا ما يعتبر بمثابة رفض ضمني للطلب ويستوجب مباشرة الطعن الإداري والقضائي في شأنه².

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير، وأداة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، ونظرا لأهمية هذه الرخصة في مجال العمران سنتطرق إلى تعريفها (كفرع أول)، أهميتها (الفرع الثاني)، وإجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

تتشرط رخصة التجزئة من أجل تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين اثنتين أو عدة قطع مهما كان موقع العقار³، إنطلاقا من مبادئ وأحكام القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة بل اكتفى بتحديد الحالات التي يجب فيها استخراج رخصة التجزئة، دون أن تعرفها وبالتالي تركت المجال للمنفعة فوردت عدة تعاريف، وبناء على ما تقدم يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها قرار إداري يصدر عن سلطة مختصة، ويكون ذلك بطلب من المالك أو موكله يطلب فيها الإذن القانوني المسبق لتقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات إلى جزئين أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم⁴.

1 - انظر المادة 63 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

2 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 98.

3 - انظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

4 - حمودي أمال وهواري لامية، آليات الرقابة للإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2019-2020، ص 31.

الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع لغرض إقامة البناء عليها، وتبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 و 03 من قانون 08-15 ، التي منعت إنشاء أو تجزئة مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به، والأكثر من ذلك انه يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة حتى ولو أنشئت وفقا لإحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته فيها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة¹.

كما تساهم رخصة التجزئة في الحد من البناء العشوائي والغير القانوني مما يخلق انسجام بين عملية التوسع العمراني وتناسق التجمعات السكنية والحفاظ على الطابع المعماري والجمالي لميدان التهيئة والتعمير².

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

تنفيذا لإستراتيجية العمران في الجزائر، وتنظيم عملية البناء حدد المشرع الجزائري إجراءات استخراج رخصة التجزئة بدءا بتقديم الطلب (أولا)، دراسة هذا الطلب (ثانيا)، ثم البث في الطلب وإصدار القرار (ثالثا).

أولا: تقديم طلب رخصة التجزئة

إن أول إجراءات الحصول على رخصة التجزئة هو تقديم طلب إلى الجهة المختصة ويشترط في طلب رخصة التجزئة أن يقدم من ذوي الصفة (01)، مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة (02).

¹ - المادة 04 من قانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 3 جويلية 2008.

² - زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستر في الحقوق فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة-، 2010/2011، ص 102.

1- صفة طالب الرخصة

تتمثل صفة طالب رخصة التجزئة في شخص المالك صاحب القطعة الأرضية او موكله ليحل محله قانونا على أن يكون ذلك بموجب وكالة ترفق بالطلب أمام الجهات المختصة¹.

2- شروط طالب رخصة التجزئة

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مجموعة من الوثائق لا بد أن يتضمنها ملف طلب رخصة التجزئة والمتمثلة في:

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58².

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية

بالتجزئة وتصاميم ترشيديية تسمح ببيان القطعة وتعين مساحتها والمواصفات الظاهرة التقنية لها³، كما يرفق هذا الملف حسب نص المادة 09 من نفس المرسوم على مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية مجزأة ومساحة كل قطعة منها.

¹ - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

³ - بلجيلالي عمر وبن حمادوش بلال، الآليات القانونية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل

شهادة الماستر في شعبة الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعه ابن خلدون

تيارت، 2022، ص 49 .

-نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن والمناصب العمل والعدد

الإجمالي للسكان المقيمين

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تلبيتها.

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

ثانيا: دراسة طلب رخصة التجزئة

يتضمن موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹، كما يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة او مصالحها، وكذا مطابقة الأرض المجزأة لمخطط شغل الأراضي وتوجيهاته².

لذلك حماية للمصلحة العامة فرض المشرع عدم منح رخصة التجزئة المخالفة لمخطط

شغل الأراضي³.

أما عن الجهة المكلفة بإجراء التحقيق فتتم دراسة الملف والفصل فيه على مستوى الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير⁴، في هذه الحالة يتولى الشباك الوحيد إرسال

1 - انظر المادة 11 / 01 المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ،السالف الذكر .

2 - انظر المادة 11/02 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

3 - بن حميدة فارس وبن شيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2017، ص 22.

4 - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر .

الملف في 4 نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل أقصاه شهر 01 يبدأ باحتسابه من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية¹.

ثالثاً: البث في طلب رخصة التجزئة

يتم الفصل و البث في طلب رخصة التجزئة من طرف الجهة المختصة (01) بموجب قرار يتضمن إما قبولها أو رفضها أو تأجيل منحها(02)، وهو ما سنوضحه كما يلي:

1-الجهات المختصة بالبث في طلب رخصة التجزئة

تختلف الجهات الإدارية المختصة قانوناً بمنح رخصة التجزئة حيث تتمثل هذه الجهات في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي(أ)، والوالي(ب)، والوزير المكلف بالعمران(ج).

أ-رئيس المجلس الشعبي البلدي

أسند اختصاص منح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بصفته ممثلاً للبلدية، خلال 03 أشهر بالنسبة للقطاعات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، و4 اشهر بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب هذا المخطط².

تجدر الإشارة أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي واسع مقارنة بالوالي او الوزير المكلف بالتعمير، فالمبدأ العام أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة التجزئة في جميع المشاريع إلا ما استثنى منها بنص خاص.

ب-الوالي: يتكون تسليم رخصه التجزئة من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي وهذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 وكذا المادة 66 من قانون 90-29 حيث يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

1 - انظر المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

2 -انظر المادة 65 من قانون رقم 90- 29 ، السالف الذكر.

-المشاريع ذات الأهمية المحلية

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه
- اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49.

ج- الوزير المكلف بالعمران

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية¹، وبذلك يكون المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 قد سحب اختصاص منح هذه الرخصة من الوالي بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الجهوية الممنوحة له².

2-إصدار قرار رخصة التجزئة

تصدر الجهات المختصة أعلاه، قرارا إداريا لا يخرج عن ثلاث حالات إما بالموافقة (أ) على الطلب او رفضه (ب) او تأجيل البت فيه(ج).

أ-قبول طلب رخصة التجزئة

بعد دراسة الطلب والملف المرفق به يتم تسليم رخصة التجزئة إذا توفر في المشروع الشروط القانونية والتقنية المقررة في النصوص والتنظيمات المعمول بها³، حيث تصدر الجهات المخولة قانونا قرارا يتضمن تسليم رخصة التجزئة يحدد التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتقاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة بالإضافة إلى تحديد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة⁴، يتم إبلاغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب⁵، ويرفق بنسخة من الملف في اجل شهرين عندما يكون

1 - بالة عبد العالي، مرجع السابق، ص 85 .

2 - انظر المادة 67 من قانون رقم 90- 29، السالف الذكر.

3- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 86.

4 - أنظر المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 السالف الذكر.

5 - دبراسو مسعودة، مرجع سابق، ص 164.

تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفه ممثلاً للبلدية او ممثلاً للدولة، وفي ظرف 3 أشهر بالنسبة للوالي والوزير المكلف بالتعمير¹.

كذلك يبلغ القرار مرفقا بنسخه من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ونسخة ثالثة توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض المجزأة وتحفظ نسخة من الملف في أرشيف الولاية، أما النسخة الخامسة تحفظ بها الجهة مصدرة الرخصة وتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه².

عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس البلدية تسليم "شهادة قابلية الاستغلال" التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها³. بعد دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب في اجل شهر او في الأجل المحددة في قرار رخصة التجزئة⁴.

ب- تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محلاً للتأجيل، وعليه يجب على السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تقرر تأجيل الفصل في الطلب إصدار قرار التأجيل خلال سنة على الأكثر ويكون مسبباً عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد⁵، وذلك في الحالة التي لا تتوفر فيها على تصور شامل للقطاع الذي يتم فيه المشروع بغرض الحيلولة دون إنشاء تجزئات من شأنها عرقلة التهيئة الشاملة⁶.

1 - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

2 - انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

3 - انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

4 - انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

5 - انظر المادة 02/18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

6 - تكواشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج

لخضر- باتنة، ص 433.

ج- رفض طلب رخصة التجزئة

يمكن للجهة الإدارية المختصة رفض منح رخصة التجزئة في حال ما إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي ويكون الرفض وجوبيا¹، وتكون للإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي².

المطلب الثالث: رخصة الهدم آلية وقائية وردعية

لقد استحدثت المشرع الجزائري رخصة الهدم بمقتضى القانون رقم 90- 29 بموجب المادة 60 منه وكذلك في المادة 70 وما يليها من المرسوم التنفيذي 15- 19 حيث حدد مجالا معيناً من الأشغال، يتم منح رخصة الهدم بشأنها دون غيرها خاصة إذا كانت واقعة في مناطق حساسة، وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليها من طرف الجهات المختصة، ونظرا لأهمية رخصة الهدم ودورها في الحفاظ على الأمن والسكينة العامة أولى لها المشرع اهتماما خاصا وجعلها تختلف عن باقي الرخص العمرانية من حيث أحكامها وآجال البث فيها وعليه سنحاول دراستها من خلال تحديد تعريفها (الفرع الأول)، أهميتها (الفرع الثاني)، وكذا إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

يتجنب المشرع غالبا الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع كما هو الحال في رخصة الهدم، لذلك لم يتطرق القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخصة الهدم بل تناول الشروط والإجراءات المتعلقة بها وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 .

في ظل غياب تعريف قانوني لهذه الرخصة عرفها الفقه على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى

1 - انظر المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

2 - انظر المادة 02/17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹ في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام القانونية المنصوص عليها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبناية المجاورة².

كما عرفت كذلك على أنها قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية سواء كان الهدم جزئي أو كلي للبناية³، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنايته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم⁴، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وقد حد المشرع من نطاق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على مناطق محددة، وذلك عندما تكون البنائيات محمية بإحكام القانون رقم 04-98⁵.

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم

لا يمكن هدم أي بناء كلياً أو جزئياً ما لم يتم استصدار رخصة هدم مسبقاً وذلك لكونها أحد أدوات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بالنسبة للعقار المبني خاصة المحمي منه⁶، وهي المناطق المحددة بالمادة 46 من قانون 90-29، وذلك لاجتتاب إلحاق الضرر بالمباني التي تقع في المناطق الطبيعية والتاريخية والثقافية واجتتاب إلحاق الضرر بالأموال والأرباح التي لا يمكن تداركها⁷، وذلك بالنظر إلى الأهمية التعميرية لهذه البنائيات باعتبارها معلماً وطنياً لما تحويه من بعد تاريخي أو ثقافي أو معماري⁸، كما يتضح دور

1 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيثر - بسكرة ص 22.

2 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 151.

3 - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 189.

4 - بوعمارة منال وبين سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 103.

5 - قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 الصادرة في 17 يونيو 1998.

6 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 152.

7 - عباس منصف، مرجع سابق، ص 67.

8 - عباس منصف، نفس المرجع، ص 68.

رخصة الهدم في وقاية وحماية البيئة من خلال مشاركة ممثل مديرية البيئة وإبداء رأيه في عملية دراسة ملف طلب رخصة الهدم¹.

وتعتبر آلية رادعة من خلال النصوص المنظمة لأحكامها في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة العمرانية والرقابة البعدية لمختلف المنشآت والبنائيات ومدى مطابقتها واحترامها للقانون واتخاذ الإجراءات المناسبة حسب الوضعية².

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم

إن إجراءات إصدار رخصة الهدم لا تختلف عن إجراءات إصدار باقي الرخص، لذلك يشترط قانون التعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة كضمان لحماية المواطنين أثناء العملية والسكنات المجاورة للبنائية محل الهدم نظرا لخطورة عملية الإزالة، لذلك سنقوم بدراستها من خلال تقديم طلب رخصة الهدم (أولا)، ودراسة هذا الطلب (ثانيا)، ثم البث في الطلب وإصدار القرار (ثالثا).

أولا: تقديم طلب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في صاحب رخصة الهدم(01)، وكذلك شروط تتعلق بالبناء محل الهدم (02).

1- صفة طالب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة الهدم في كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية، على أنه ينبغي لمالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة تقديم طلب رخصة الهدم وفق نموذج معين³، فالنسبة للمالك يمكنه تقديم طلب للترخيص بهدمها وعليه أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية أو

¹ - موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة 01، ص ص 339-350.

² - عباس منصف، مرجع سابق، ص 67 .

³ - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر.

شهادة الحياة¹، أما بالنسبة للوكيل فيمكن للمالك أن يوكل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم بموجب وكالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني²، أما فيما يخص الهيئة العمومية المخصصة فعلياً استظهار العقد الإداري الذي بموجبه تم تخصيص البناية محل طلب الهدم³.

نشير كذلك أن المشرع الفرنسي وسع من دائرة الأشخاص ذوي الحق في تقديم طلب رخصة الهدم لتشمل حتى الحائزين لسندات يثبت شغله للبناية الآيلة للهدم⁴، وهذا على عكس المشرع الجزائري الذي قيد هذه الصفة في شخص المالك أو الوكيل.

2- الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم

يقوم صاحب طلب بتدعيم ملفه بالوثائق التالية⁵:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل في حالة تمثيل مالك طبقاً لأحكام التقنين المدني الجزائري (المواد 571 - 572 - 573 - 574) من القانون المدني⁶.

- نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص البناية المعنية.

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

كما يشمل الملف المرفق بطلب الهدم وثائق مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني والمتمثلة في:

✓ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

✓ مخطط الكتلة يتم إعدادها على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.

✓ تقرير وتعهد عدم القيام بعملية الهدم والوسائل التي يتعين استعمالها بصفه لا تعكر

استقرار المنطقة.

1 - عزري الزين، مرجع سابق، ص 59.

2 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 154.

3 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 128.

4 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 204.

5 - انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر..

6 - انظر على الخصوص المواد 571 إلى 573، من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

- ✓ محضر خبره مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية او اليدوية والعتاد المستعمل إذا تعلق الأمر بهدم بناية مجاورة للبنائيات الأخرى على بعد اقل 3 أمتار
- ✓ مخططات مراحل الهدم وأجالها والأجزاء المراد هدمها.

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم

بمجرد توفر جميع المستندات اللازمة، يتم إرسال طلب الحصول على تصريح الهدم ومرفقاته في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للموقع التي تقع فيه البناية محل الهدم، لبدء عملية التحقيق واتخاذ القرار¹، و يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في نفس اليوم²، ثم يتم إعداد الملف من طرف الشباك الوحيد التابع للبلدية خلال أجل شهر من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم ويتم إرسال نسخة منه إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وتكون مصلحة التعمير مسؤولة عن جمع الآراء والوثائق كما هو مطلوب بموجب التشريعات ذات الصلة³، وتلزم هذه الهيئات والمصالح بإبداء رأيها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي⁴.

يجب أن يكون هذا الرأي مسببا قانونيا في حالة إبداء رأيها بالرفض فيجب أن يكون معللا قانونا من خلال تحديد أسباب الرفض، أما في حالة سكوتها فلم يحدد المشرع فيما إذا كان هذا السكوت على انه قبول ضمني او رفض⁵، كما فعل في رخصة البناء ورخصة التجزئة .

1 - انظر المادة 01/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

2 - انظر المادة 02/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر.

3 - انظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

4 - انظر المادة 02/ 77 من المرسوم تنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر .

5 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص156 .

ثالثاً: البت في طلب رخصة الهدم

يتم الفصل والبت في طلب رخصة الهدم من طرف الجهة المختصة (01)، بموجب قرار يتضمن إما قبولها أو رفضها (02).

1- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد استشارة الشباك الوحيد للبلدية¹، وبذلك فقد حصر المشرع اختصاص تسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي متى توفرت الشروط القانونية في طلب الرخصة²، ومنه فقد استبعد كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص خلافاً لما كان عليه الأمر بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة³.

2- مضمون قرار رخصة الهدم

يتضمن القرار الصادر عن السلطات المختصة بمنح رخصة الهدم إما قبول الطلب (أ) أو رفضه (ب).

أ- قبول منح رخصة الهدم

لا تتم عملية الهدم إلا بعد منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استيفاء الشروط القانونية وإعداد تصريح بفتح الورشة⁴، والغرض من هذا الشرط هو تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توفرت لديهم المبررات مدعمة بالوثائق.

أما الحالات التي تنقضي بها رخصة الهدم فقد حددها المشرع في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

1 - انظر المادة 68 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، والمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

2 - العربي بايزيد، مرجع سابق، ص 206 .

3 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 157 .

4 - انظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر.

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

يلاحظ أن المشرع قيد رخصة الهدم بمدة محددة يجب احترامها وعدم تجاوزها وإلا أصبحت كأنها لم تكن مما يلزم على المستفيد إعادة الإجراءات القانونية التي مرت بها من جديد¹.

ب-رفض منح رخصة الهدم

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض إصدار رخصة الهدم شرط أن يكون قراره معللاً²، ويبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته الجهات المختصة ويمكنه الطعن في قرار الرفض عن طريق التظلم إدارياً أو الطعن قضائياً وهذا ما نصت عليه في كل من المادة 63 من القانون رقم 90-29 والمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

من أجل تنظيم حركة العمران فرض المشرع تراخيص عمرانية للقيام بأي نشاط عمراني تطبيقاً للقانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 15-19، وهي الرخص التي سبق عرضها كرخصه البناء والتجزئة والهدم سالفاً في المبحث الأول، غير انه و في إطار ضبط حركية النشاط العمراني أكثر منح للأشخاص المخولين قانوناً إمكانية الحصول على بعض الشهادات التي تختلف من شهادة إلى أخرى بحسب نوع النشاط العمراني أو مستوى المهارة المطلوبة ممثلة في شهادة التعمير (المطلب الأول)، شهادة المطابقة (المطلب الثاني)، ثم شهادة التقسيم (المطلب الثالث).

1 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 121 .

2 - انظر المادة 79 / 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

المطلب الأول: شهادة التعمير

هي وثيقة إدارية تسلمها سلطة إدارية مختصة تعطى للمواطن من أجل السماح له بالبناء على عقار معين وفقا للضوابط القانونية المطلوبة، و تحديد القواعد التي يجب الالتزام بها أثناء عملية البناء، مثل المساحة المسموح بها للبناء والأبعاد المحددة وغيرها من قواعد التخطيط العمراني، لذلك فإن الإلمام بمضمون شهادة التعمير يقتضي محاولة البحث عن إعطاء تعريف شامل لها (الفرع الأول)، ثم تبيان أهميتها (الفرع الثاني)، ثم إجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي طلب شهادة التعمير قبل الشروع في أي دراسات أو بناء في الأرض المعنية، هذه الشهادة توضح قوانين البناء والارتفاقات المطبقة على الأرض وتعطي الضمانات اللازمة لحقوق المالك أو الشارع في المستقبل¹. كما عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنها وثيقة تسلّم إلى الشخص المعني وذلك بناء على طلب منه، حيث تعين هذه الوثيقة حقوقه في البناء وتحدد إمكانية استغلال الأرض للبناء عليها.

من خلال نص المادة 02 السالف الذكر نلاحظ أنها اقتصرّت على كل شخص معني في حين جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 كل من له حق طلب هذه الشهادة في كل من المالك أو موكله أو كل شخص معني، وبذلك فقد وسع المشرع من مجال استخراج هذه الشهادة ليشمل كل من له مصلحة في التعرف على مضمونها، وذلك لكونها تهدف إلى التوضيح والتبيان بشكل إعلامي وتوضيحي².

سنحاول مما سبق تعريف شهادة التعمير، وعليه نقول أن شهادة التعمير هي شهادة معلومات تحدد حقوق صاحب العلاقة في البناء وحقوق الارتفاق التي تخضع لها الأرض

1 - انظر المادة 51 من قانون رقم 90-29، السالف الذكر.

2 - دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

المعنية وتزويده بهذه المعلومات لتصور مدى توافق غرضه من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها فيما بعد¹.

الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير

تظهر أهمية شهادة التعمير من خلال الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها والمتمثلة لا سيما فيما يلي:

تهدف شهادة التعمير إلى تحديد المجال المكاني والارتفاقات الواردة على البناء وهي بذلك تبين طريقة استعمال الأفراد لمكبتهم وحقوقهم العينية على العقارات²، وتتجسد هذه الأهمية كذلك في إعلام صاحب العلاقة بالشهادة والغير بالوضع القانوني والإداري لقطعة الأرض المعنية رغم جواز هذه الشهادة إلا أن الواقع العلمي يثبت طلبها المتكرر وذلك نظر لأهميتها³ هذا من جهة ومن جهة أخرى فهي تسهل عملية طلب رخصه البناء لحامل شهادة التعمير خلال مدة صلاحيتها⁴، وتمكن الإدارة من القيام بعملية الرقابة من خلال التعرف على أصحاب العقارات ونواياهم في استغلالها فهي بذلك تمثل أداة قانونية للإدارة تمارس بموجبها صلاحياتها التنظيمية في مجال التهيئة التعمير⁵، وبذلك فهي تحقق المصلحة الخاصة للفرد وتحقق المصلحة العامة العمرانية في آن واحد.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التعمير

اخضع المشرع شهادة التعمير لجملة من الإجراءات المحددة في نص المادة 03 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 بحيث يتعين على المعني تقديم طلب شهادة

1 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64 .

2 - إقولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 128 .

3 - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 124 .

4 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 64 .

5 - عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2017، ص ص 131-132.

التعمير (أولاً)، ليتم بعد ذلك دراسة الطلب والتحقيق فيه (ثانياً)، ثم البت في الطلب وإصدار القرار (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير

من اجل منح شهادة التعمير يجب أن تتوفر جملة من الشروط منها ما هو مرتبط بالطلب المقدم (01) ومنها ما يتعلق بطلب الشهادة في حد ذاته (02) .

1-الملف الإداري والتقني

حدد المشرع مجموعة من الوثائق التي يجب أن يتضمنها الملف، منها ما هو مرتبط بالوثائق الإدارية (أ) ومنها ما يتعلق بالوثائق التقنية (ب) وهي كما يلي¹:

أ-وثائق إدارية:

-طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

-اسم مالك الأرض المعنية.

ب-وثائق تقنية:

-تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

-تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

2- صفة طالب شهادة التعمير

انطلاقاً من المواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 حدد المشرع الأشخاص ذوي الحق في طلب شهادة التعمير في كل من المالك أو موكله، ووسع من مجال هذه الشهادة ليشمل كل ذي مصلحة في التعرف على مضمونها²، وهو ما وضحناه سابقاً.

1 - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

2 - دريم عايدة، مرجع سابق، ص 98 .

ثانيا: دراسة طلب شهادة التعمير

يتم إيداع الطلب مرفقا بالوثائق المطلوبة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وذلك مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم إلى المالك او موكله او أي شخص معني¹.

بعد تقديم الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرساله إلى الجهة المختصة للتحقيق فيه من قبل مصالح التعمير بالبلدية، فإذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي فإن التحقيق يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أما في حالة انعدام هذا المخطط فيتناول مدى مطابقة طلب شهادة التعمير للتعليمات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومدى إحترامه للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مختلف المجالات المتعلقة بالأمن والمظهر الجمالي وحماية البيئة²

ثالثا-البت في طلب شهادة التعمير

بعد دراسة الطلب والملف المرفق به، يحول إلى الجهة المختصة لتصدر قرارا إما بمنح الشهادة أو رفض ذلك وهذا ما ستم دراسته من خلال بيان الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير (01)، ثم مضمون هذا القرار (02).

1- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

بالنسبة للجهة المختصة بمنح شهادة التعمير فقط حاصرها المشرع الجزائري في شخص واحد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط واعتبره هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون منح هذه الشهادة³.

1 - انظر المادة 04/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

2 - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

3 - انظر المادة 03 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

2- مضمون وثيقة التعمير

تصدر الجهة المختصة قرارا إداريا يتضمن إما الموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا (01)، وإما بالرفض في حالة انعدامها بعد دراسة الملف والتحقيق فيه (02).

أ- حالة قبول طلب شهادة التعمير

بعد استيفاء الشروط محددة قانونا، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا بتسليم شهادة التعمير لطالبيها، خلال 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب¹.
يجب أن تتضمن هذه الشهادة مجموعة من البيانات كمواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية... إلخ².
وبالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها قد حددت صلاحية مدة شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

ب- حالة رفض طلب شهادة التعمير

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض منح شهادة التعمير بناء على السلطة التقديرية الممنوحة له في حالة الرفض أو عند سكوت الإدارة فإنه إنصافا لصاحب المصلحة طالب شهادة التعمير أن يتقدم بتظلم إداري أو اللجوء مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة³، وذلك راجع إلى عدم وجود حالات محددة للرفض ما يفتح المجال لتعسف الإدارة من جهة وتعدد النزاعات من جهة أخرى.

1 - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

2 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 150 .

3 - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

المطلب الثاني: شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية

بعد انتهاء البناء يكون صاحب مشروع البناء ملزما بإعلام الإدارة والتي تقوم بدورها بعملية البحث في مدى مطابقة هذه الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وفي حالة ثبوت ذلك تمنح شهادة المطابقة للمعني بالأمر، وذلك تفعيلا لاستراتيجية المشرع الجزائري في تنظيم عملية البناء حيث تعد هذه الشهادة من بين آليات الرقابة البعدية التي تمارسها الجهات المختصة لما لها من دور فعال في التحقق من مطابقة أشغال البناء لأحكام رخصة البناء المسلمة وللمعايير التقنية والمخططات، فهي بذلك لا تقل أهمية عن باقي الرخص والشهادات، لذلك سنحاول الإلمام بمضمون هذه الشهادة من خلال إعطاء تعريف شامل لها (الفرع الأول)، وإبراز أهميتها (الفرع الثاني)، ثم التعرف على إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة بموجب القانون 90 - 29 او بموجب المراسيم التنفيذية خاصة المرسوم رقم 15 - 19 حيث بينت المادة 63 منه على ضرورة استخراج كل مستفيد شهادة تسمى بشهادة المطابقة، فالأصل أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء لذلك يتعين على كل من استفاد من رخصة البناء، استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصه البناء¹.

وفي ظل غياب تعريف قانوني صريح لشهادة المطابقة عرفها البعض على أنها وثيقة تصدر عن السلطة الإدارية التي منحت رخصة البناء للمعني بالأمر، تثبت مدى مطابقة البناء مع الشروط والأحكام المحددة في رخصة البناء الأصلية، وتتأكد من احترام أشغال البناء والتهيئة المنجزة المتعلقة بها².

1 - انظر المادة 75 من قانون رقم 90 - 29 السالف الذكر.

2 - عربي بايزيد، مرجع سابق، ص 231.

كما عرفها البعض الآخر بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها¹.

مما سبق يتضح لنا أن شهادة المطابقة تختلف عن سائر الرخص العمرانية وعن شهادة التعمير لأنها تحدد موقف الإدارة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير².

الفرع الثاني: الأهمية القانونية لشهادة المطابقة

تسلم شهادة المطابقة من قبل الجهات الإدارية المختصة وبذلك تعد دلالة أو قرينة شرعية على مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء³، بحيث تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور، إذ لا يمكن بدونها ربط السكن بشبكات الاستغلال⁴ والمتمثلة في شبكات التزويد بالماء الشروب، قنوات التطهير وتجهيز الكهرباء والغاز والاتصالات... الخ⁵، وتعد من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة وتنظيم عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء، كما لها طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفادياً لوقوع الكوارث.

- تلعب شهادة المطابقة دوراً حيوياً في حماية الجوانب العمرانية والبيئية فهي تضمن أن مشاريع البناء تتوافق مع معايير البناء والسلامة وتحافظ على الجماليات المعمارية والمناظر الطبيعية⁶، بالإضافة إلى ذلك تلعب دوراً في حماية البيئة وصحة المواطنين من خلال تقييم

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 130.

2 - بن مدخن منال، مرجع سابق، ص 76 .

3 - تنص المادة 10 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر: (يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون).

4 - انظر المادة 61 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر .

5 - دردوري زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014، ص 11 .

6 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 155.

تأثيرات المشاريع على البيئة وضمان استخدام تقنيات بناء صديقة للبيئة ومواد صحية وآمنة¹.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الواجب احترامها للحصول على شهادة مطابقة البناء المنتهية بها الأشغال فبمجرد انتهاء هذه الأشغال يتوجب على المعني تقديم طلب أمام الجهات المختصة (أولاً)، لتتم بعد ذلك دراسة هذا الطلب والتحقق من مدى مطابقة الأشغال للرخصة (ثانياً)، لتختتم بالبت في الطلب إما بالموافقة أو الرفض (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة

حددت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الشروط الواجب توفرها في كل من طلب شهادة المطابقة (01)، وكذا صفة طالبها (02).

1- الشروط الواجب توفرها في طلب شهادة المطابقة

يجب أن يتضمن الملف ما يلي²:

- تصريح كتابي يعد في نسختين، يدل على الانتهاء من هذه الأشغال إذا كان البناء معداً للاستعمال السكني الفردي، أما إذا كانت البناية ذات استعمال سكني جماعي أو بنايات مستقبلية للجمهور فإنه يقوم مقام هذا التصريح محضر تسليم الأشغال تعده الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC، يتم إرسال نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ويجب إيداع الطلب خلال أجل 30 يوم من تاريخ انتهاء الأشغال، في حالة عدم احترام الآجال القانونية لإيداع التصريح فإنه تتم عملية مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة وجوباً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 134.

2 - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

2- صفة طالب شهادة المطابقة

باستقراء نص المادة 66 من المرسوم المتعلق بعقود التعمير يتضح بأنه تثبت صفة طالب الشهادة إلى كل من له صفة طالب رخصة البناء، وعليه يثبت الحق في ذلك إلى المالك، صاحب شهادة الحياة، الوكيل، المستأجر... إلخ، حيث يودع المعنى الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في دائرة إختصاصه.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

يتم دراسة الطلبات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين، حالة التصريح بانتهاء الأشغال (01)، وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال (02).

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال

بناء على استدعاء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تجتمع لجنة المراقبة المطابقة وذلك في أجل 15 يوما من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال¹ والمتكونة من:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي

-ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة

-مصالح الحماية المدنية.

قبل البدء في عملية تحقيق المطابقة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستقبل من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة مع ذكر جميع الملاحظات وبيان رأي اللجنة حول مدى المطابقة من خلال المعاينة.

يتم التوقيع على المحضر من طرف أعضاء اللجنة في نفس اليوم وفي حالة الغياب

يتم التوقيع على المحضر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

¹ - انظر المادة 01/67 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر.

1- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

تسلم رخصة البناء للمستفيد مسبقا والتي تتضمن الآجال القانونية المحددة لأنها أشغال البناء، أما في حالة انتهاء هذه الأشغال تبعا لأجل الانجاز المتوقعة في الرخصة دون تقديم تصريح من طرف المستفيد فان رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بالمطابقة من تلقاء نفسه¹.

ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة

يتم تحويل المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة للفصل في الطلب (01) واصدر قرار القبول أو الرفض (02).

1-الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

خلافًا لما كان معمول به في المراسيم السابقة فقد حصرت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15- 19 الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات، سواء كانت رخصة البناء مسلمة مسبقا من طرف الوالي او الوزير المكلف بالعمران.

2- مضمون قرار شهادة المطابقة

تصدر الجهة الإدارية قرارا إداريا إما بالموافقة (أ) على طلب او الرفض (ب).

أ-قبول طلب شهادة المطابقة

إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة للمستفيد في اجل لا يتجاوز 08 أيام انطلاقا من تاريخ الخروج للمعاينة وذلك عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

1 - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

2 - انظر المادة 01/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 السالف الذكر.

ب- رفض طلب شهادة المطابقة

في حالة ما إذا اثبت محضر الجرد عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء يتم إعلام المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة مع إلزامه بجعل البناء مطابق للتصاميم في مهلة لا تتعدى 03 أشهر وإلا كان معرضا للعقوبات المذكورة في قانون التعمير¹.
أما في حالة عدم إلزامه بالإجراء المطلوب يرفض الطلب ويكون محلا للملاحظات القضائية.

وقد أضاف المشرع حكما جديدا يتمثل في منح شهادة المطابقة على مراحل وذلك إذا ما كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله².
أما في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب فذلك يعتبر رفضا ضمنيا للطلب مع جواز الطعن فيه³.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم

يشترط تقسيم العقارات المبنية أن تخضع لإشراف مسبق من قبل الجهات الإدارية المختصة، وذلك عن طريق الحصول على شهادة إدارية تسمى شهادة التقسيم التي سعى المشرع من خلالها إلى تنظيم عملية البناء في إطار قانون التهيئة و التعمير باعتبارها أداة عمرانية تعمل على تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية التي نظمها بموجب القانون رقم 29-90 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 لذلك فإن الإلمام بمضمون شهادة التقسيم لا يأتي إلا من خلال إعطاء تعريف شامل لها (الفرع الأول)، وأهميتها (الفرع الثاني) ثم إجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث) .

1 - انظر المادة 04/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

2 - انظر المادة 5/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

3 - انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 على انه تسلم شهادة التقسيم لمالك العقار المبني بعد طلبه وذلك عندما يريد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر. وقد وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 طبيعتها حيث اعتبرها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، إذن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية فهي ليست برخصة تجزئة¹، وتختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة في كون الأولى لازمة لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية، بينما الثانية لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لغرض البناء عليها².

وعليه فشهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية تعطي لصاحب العقار في إطار تنظيم عمليات البناء تؤهله لتقسيم العقارات المبنية وفقا للضوابط واللوائح العقارية المحددة، وتسليم للمالك في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم هي الدليل على أن التعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم انجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة، فشهادة التقسيم وسيلة للحفاظ على حقوق الأفراد و ممتلكاتهم العقارية المبنية⁴، وتمثل أداة للرقابة في يد الإدارة للتأكد من مدي احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير ومدى تأثير القسمة على المحيط العمراني كما تعتبر

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 186.

2 - جمال برشامة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 109 .

3 - بن مدخن منال، مرجع سابق، ص 56-66.

4 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 187 .

وسيلة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وبالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية¹، فهي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مقرر من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق².

الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

اخضع المشرع الجزائري شهادة التقسيم لجملة من الإجراءات المحددة في قانون التهيئة والتعمير، بدءا بتقديم طلب مرفوقا بملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا (أولا)، ثم دراسة الملف (ثانيا)، ثم البث فيه (ثالثا).

أولا: تقديم طلب شهادة التقسيم

من أجل منح شهادة التقسيم يجب توفير جملة من الشروط منها ما يتعلق بالطلب المقدم (01)، ومنها ما يتعلق بطالب الشهادة بحد ذاته (02).

1- الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بطلب التقسيم:

يقوم طالب الشهادة بتقديم ملف يتضمن مجموعة من الوثائق منها ما هو مرتبط بالوثائق الإدارية (أ)، ومنها ما يتعلق بالوثائق التقنية (ب).

أ- الوثائق الإدارية: تتمثل هذه الوثائق فيما يلي³:

- طلب شهادة التقسيم موقع عليه طبقا للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.
- نسخة من عقد الملكية او توكيلا طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلا وليس ملكا.

-نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا

ب- الوثائق التقنية

تتمثل فيما يلي⁴:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع.

1 - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 188 .

2 - بن مدخن منال، مرجع سابق ، ص 66.

3 - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

4 - انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 تشمل:

- حد ود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، واقتراح تقسيم المساحة الأرضية وتخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

2- صفة طالب شهادة التقسيم

حصر المشرع الجزائري أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم في كل من المالك أو موكله وذلك بموجب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 وبهذا تأخذ شهادة التقسيم نفس حكم رخصة التجزئة.

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم والبت فيه

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعه الأرض مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من استيفاء جميع الوثائق الضرورية¹، وقد أوكل المشرع مهمة تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء².

ثالثا: البت في طلب شهادة التقسيم

يتم تحويل المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة التقسيم للجهة المختصة للفصل في الطلب (أ) وذلك لإصدار قرار بالقبول أو الرفض (ب).

¹ - عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة

تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 206-210.

² - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

أ-الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم

منح المشرع الجزائري اختصاص تسليم شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بموجب المادة 36 من المرسوم رقم 15 - 19.

وبذلك استثنى المشرع كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص رغم منحهما ذلك في رخصة البناء عملا بمبدأ تقريب الإدارة من المواطن¹.

ب-مضمون قرار شهادة التقسيم

يصدر رئيس المجلس الشعب البلدي قرار لا يخرج عن حالتين القبول (01) أو الرفض (02).

1- قبول طلب شهادة التقسيم

في حالة استيفاء كل الشروط المنصوص عليها قانونا في ملف الطلب يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب²، وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبلغها³.

2- رفض منح شهادة التقسيم

في حالة عدم استيفاء الطلب المقدم للشروط القانونية التي بينها سابقا فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يرفض تسليم هذه الشهادة⁴، كما أن سكوت الإدارة امتناعها عن الرد حدد على انه رفض ضمني للطلب مما يفتح المجال لصاحب الطلب في الطن الإداري أمام مصالح التعمير على مستوى البلدية او الوزارة المكلفة بالعمران، وكذلك الطعن القضائي⁵.

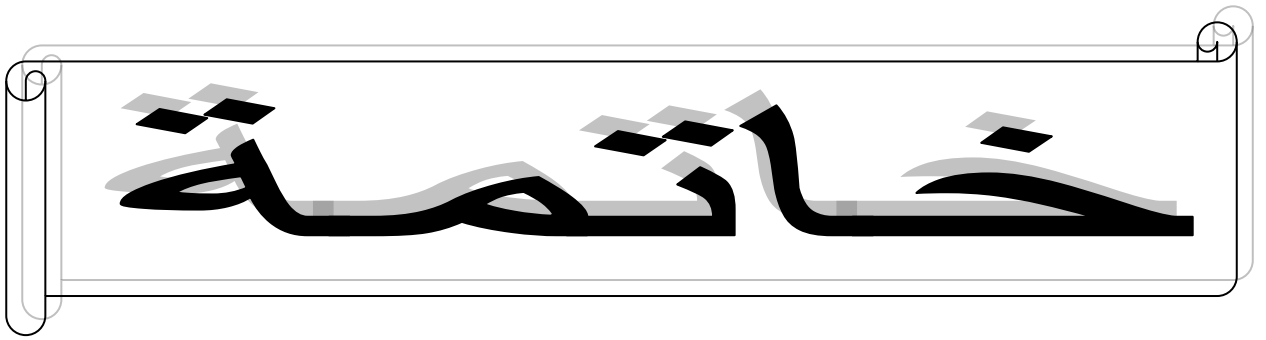
1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 191 .

2 - انظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

3 - انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 .

4 - انظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر .

5 -حمدي باشا عمر،مرجع سابق،ص192



خاتمة:

نستخلص من هذه الدراسة أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا وذلك من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير، وقد حددت قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الطرق والوسائل التي تمكن الهيئات العمرانية المختصة في التحكم والتطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه، وذلك من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق استعمالها ونوعية النشاطات الممكنة إقامتها من خلال العلاقة التي تجمعها في إطار تطبيق سياسة عمرانية ناجحة، فهما أداتان رئيسيتان في تسيير المجال الحضاري.

بحيث يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الإطار العام، ويمثل المخطط شغل الأراضي (POS) الإطار التفصيلي والتطبيقي له يعملان في إطار خلق نسيج عمراني منسجم وتحقيق توازن بين الإنتاجية واستعمال الأراضي، وقد أضفى المشرع عليها الصفة الإلزامية بان ألزم كل من الإدارة والأفراد باحترام محتواها واعتبارها آليات قانونية جوهرية من النظام العام لما لها من دور فعال في ضبط عملية البناء، كما قيد المشرع هذا الحق بضرورة الحصول على مجموعة من الرخص وشهادات التعمير سعيا منه لتحقيق الأهداف المبتغاة من عملية البناء، حيث تتمثل الرخص العمرانية في كل من رخصة البناء رخصه التجزئة ورخصة الهدم، حيث أن رخصة تجزئة لها دور كبير في تنظيم عملية البناء في بدايتها، ورخصة البناء تعطي الشرعية القانونية للتشييد والبناء أما رخصة الهدم فهي الأخرى لها دور وقائي وعقابي في نفس الوقت، فالرخص

العمرانية هي بمثابة آليات ردعية التي تحد من عزيمة الأفراد لمخالفتهم المتكررة في مجال والتعمير.

أما الشهادات فتم حصرها في شهادة التقسيم، شهادة التعمير، شهادة المطابقة، فشهادة التقسيم تعتبر احد أهم عقود التعمير التي نص عليها المرسوم رقم 15-19 تخول لصاحبها تقسيم ملكية عقاريه مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وشهادة التعمير هي الأخرى تلعب دورا أساسيا في تحديد النطاق المكاني للبناء وتحديد الحقوق والارتفاقات، أما شهادة المطابقة هي بمثابة التأشير القانوني لصاحب البناية التي تسمح له باستغلال وشغل بنايته وتخصيصها للغرض المحدد، فشهادات العمرانية هي الأخرى تساهم بشكل كبير في إعطاء البنايات صفة شرعية وتسمح لأصحابها بتشديد بنايتهم في إطار قانوني وفق معايير محددة مسبقا.

ومنه كل هذه الآليات تلعب دورا هاما وبارزا في تنظيم عمليات البناء وحماية النظام العام الجمالي للمدينة في الجزائر.

المقترحات :

يجب تبسيط إجراءات الحصول على وثائق التعمير لتسهيلها على الأفراد والتقليل من المخالفات، والعمل على نشر الثقافة العمرانية بين الأفراد بالقيام بحملات تحسيسية وزيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي والاعتماد على العقوبات المالية، وذلك من خلال تطوير الإمكانيات والوسائل للحد من تداعيات انتشار الأبنية غير القانونية في قطاعي التعمير والبناء، وعدم ترك المجال لتعسف الإدارة في منح الرخص والشهادات وإعادة النظر في توفير أسباب واضحة لرفضها.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 ولاية

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

يلتزم ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للمحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء، من تاريخ تليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء، مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني. يقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل ميلشرة 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 7 : يجب أن تليغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تليغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
 بتحضير عقود التعمير.....
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تشمل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحدد والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم - 3 -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

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

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

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

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم - 4

35

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم - 5 -

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

32

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للحفاظ الآتية :

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

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :

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

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تجليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

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

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أ-الكتب العامة :

- 1-صادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995.
- 2-السنهوري احمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000 .

ب-الكتب المتخصصة:

- 1-إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية، ط1، دار هومة للطباعة ونشر و التوزيع، الجزائر، 2014 .
- 2-بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لإحداث التعديلات، ط1، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2021.
- 3-بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .
- 4- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 5- بوعمارة منال وبن سالم احمد، تأثير قرارات الهيئة والتعمير على حماية البيئة في القانون الجزائري، ط1، فهرنهايت 451 للنشر والتوزيع، الجلفة، الجزائر، 2023.....
- 6- التيجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية ديوان مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 7- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021 .
- 8-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعم فيها،، دار الفجر للنشر والتوزيع ط1، القاهرة، 2005.

- 9- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر
10- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر،
2010.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

- 1- دبراسو مسعودة، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق
والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة-1، الجزائر، 2020 -2021 .
- 2- دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، مطروحة مقدمة لنيل شهادة
درجة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم
الحقوق، جامعة باتنة، 2014 -2015 .
- 3- سي مرابط عبد الرحمن، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة
الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2020 -2021 .
- 4- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير الجزاء بالجزائر، أطروح الدكتوراه، تخصص
قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1، 2014 -2015 .
- 5- العربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة
لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014 -2015.
- 6- مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد تهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
مطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2017 -2018.

ب-رسائل الماجستير

- 1- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان تهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2010-2011 .
- 2- بزغيش بوبكر، رخصه البناء آلية رقابية في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008 .
- 3- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012 .
- 4- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 .
- 5- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة والتسيير الأقاليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015-2016 .
- 6- العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2011-2012 .
- 7- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف-2، 2015-2016.

ج- مذكرات الماستر

1- أماني محمد أمين وبوغرارة مجيد، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتنمية المستدامة، مخطط شغل الأراضي نموذجاً، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2021-2022.

2- بالخير حليمي، دور قواعد تهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.

3- بلايلي عمر وبن حمادوش بلال، الآليات القانونية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة الاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022.

4- بن حميدة فارس وبن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017.

5- بن سلوى هشام عبد الله، قواعد التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2020.

6- بن مدخن منال، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة 2020-2021.

7- حمودي امال وهواري لمياء، آليات الرقابة للإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش

2019-2020.

8-خلفي آسيا،آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2017-2018 .

9- دالردوري زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة 2014.

10- سليمانى كريمة، الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيد، الجزائر، 2017-2018 .

11- سليمانى محمد أمين، النظام القانوني للتهيئة و التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة 2019 .

12- عباس منصف، الدور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2021 2022 .

13- عبدلي سامي وبوحادة عبد الرزاق، أدوات التهيئة العمرانية كوسيلة للتخطيط العمراني، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2020-2021 .

14- عز الدين رمزي وقيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8ماي1945، قالمة الجزائر، 2016-2017.

15- لفلوف كاميليا وخضارة مريم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنظيم العمران، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج .

16- مزهود عميروش وخوني توفيق، دور أدوات التهيئة والتعمير في انشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص الإدارة والمالية العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة، الجزائر، 2016.

ثالثا: المقالات:

1- إقلولي أولد رابح صافية، "المخطط التوجيهي للتهيئة و تعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 -29، والمجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسة، مجلد 09، عدد 04، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو.

2- براهيمي موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى، دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 03، جامعة ابن خلدون تيار، 2017.

2- براى نور الدين وعمارة نعيمة، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي نموذجا، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي.

3- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01، تبسة، 2007 .

4- بودية راضية، رخصة الهدم المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 10، جوان، 2016.

5- تكواشت كمال رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة.

- 6- حمادو فاطمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، مارس 2017 .
- 7- ديش سورية، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017 .
- 8- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على نشاط العمران جزائري في ظل مرسوم التنفيذي 15- 19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2017.
- 9- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيثر، بسكرة، الجزائر، جوان، 2005.
- 10- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في تشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيثر، بسكرة.
- 11- عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعبير والبناء العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2017 .
- 12- عوابدي شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، سطيف، -2، 2016 .
- 13- محجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البناء والتعمير، عدد 01، المركز الجامعي، يحيى فارس، المدية، الجزائر .
- 14- مزاني عائشة، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلد 04، عدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017.
- 15- ميهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة -1.

16- النوعي احمد، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة
المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، عدد 02، جامعة عمار ثليجي،
الأغواط، 2022 .

رابعاً: الملتقيات

1- إقولولي أولد رايح صافية، المخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل
قانون 90 -29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، غرابية، سكيكدة
الجزائر، يومي 03 و04 ماي 2010 .

خامساً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

1- قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد
26، لصادره بتاريخ 26 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في
02 ديسمبر 1991، ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 04 ديسمبر 1991.

2- قانون رقم 90-08 المؤرخ في 04 افريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 الصادرة
بتاريخ 11 افريل 1990 (ملغى).

3- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49
لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد
55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995 .

4- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52
صادره بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14
أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004 .

5- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد
44 الصادرة في 17 يونيو 1998 .

- 6- قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 الصادرة في 12 فيفري 2002 .
- 7- قانون رقم 08- 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام وانجازها، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2008 .
- 8- قانون رقم 11- 10 ،المؤرخ في 22 يوليو 2011 ،يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 ،الصادرة بتاريخ 30 جوان 2011 .
- 9-الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،يتضمن القانون المدني الجزائري ،ج ر عدد 78 ،الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2006 .
- 10-الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83، الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 1975 .
- 11-الأمر رقم 85- 01 ،المؤرخ في 13 أوت 1985 ،يحدد انتقاليات قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ،ج ر عدد 34 لسنة 1985 .

ب-النصوص التنظيمية

1- المراسيم :

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ 28 ماي 1991 ،المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991 (ملغى) .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ 28 ماي 1991 ،يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي برقم 05-317،المؤرخ في 05 سبتمبر لسنة 2005

ج ر عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر لسنة 2005 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012 ، ج ر عدد 19 الصادرة بتاريخ 01 افريل لسنة 2012 .

3-المرسوم لتنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 ،يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ،ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ،ج ر عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005 ،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 5 افريل 2012 ، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 11 افريل 2012 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،المؤرخ في 25 جانفي 2015 ،يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،ج ر عدد 07 الصادرة في 12 فيفري 2015 .

5- المرسوم تنفيذي رقم 16-319 المؤرخ في 5 ديسمبر 2016 ،يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر، ج ر عدد 71 الصادرة في 11 ديسمبر 2016 .

2- القرارات:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 سبتمبر 1992 ،يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86 لسنة 1992 .

3- التعليمات:

1- التعليم الوزاري رقم 06/02 المؤرخة في 01 جويلية 2002 ،تحدد كفايات انجاز عمليات السكن الريفي جهاز التنمية الريفية، حيث اشترطت على صاحب مقرر التأهيل للإعانة الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال.

الْفَهْرَس

	شكر وتقدير
	الإهداء
4-1	مقدمة
6	الفصل الأول: دور مخططات التهيئة والتعمير في تأطير النشاط العمراني.
6	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
7	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
7	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	الفرع الثالث: مجال تطبيق المخطط التوجيهي والتعمير
12	الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	الفرع الأول: تحضير وإعداد المخطط
20	الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله
22	المطلب الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
22	الفرع الأول: تغيير موقع المشروع
23	الفرع الثاني: الإخلال والاتفاقات
24	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي
25	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي (POS)
25	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)
26	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي
28	الفرع الثالث: مجال تطبيق شغل الأراضي
28	الفرع الرابع: محتوى مخطط شغل الأراضي
32	المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

32	الفرع الأول: تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي
37	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
39	الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي
41	المطلب الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي
41	الفرع الأول: التجاوزات الواردة في الإطار الغير مبني
43	الفرع الثاني: التجاوزات الواردة في الإطار المبني
46	الفصل الثاني: الآليات القانونية الرقابية على عمليات التهيئة والتعمير
46	المبحث الأول: الرخص العمرانية
47	المطلب الأول: رخصة البناء
47	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
48	الفرع الثاني: الأهمية القانونية لرخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانوني
49	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء
56	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
56	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
57	الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء
57	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
63	المطلب الثالث: رخصة الهدم آلية وقائية وردعية
63	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
64	الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم
65	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم
69	المبحث الثاني: الشهادات العمرانية
70	المطلب الأول: شهادة التعمير
70	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
71	الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير

71	الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التعمير
75	المطلب الثاني: شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية
75	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
76	الفرع الثاني: الأهمية القانونية لشهادة المطابقة
77	الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
80	المطلب الثالث: شهادة التقسيم
81	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
81	الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم
82	الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
86	خاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	الفهرس

الملخص:

كرست مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير العديد من الآليات التي هي في الأصل عبارة عن إجراءات وقائية وتنظيمية تضبط عملية البناء وفقا للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، معتمدا في ذلك على مجموعة من الأساليب منها المخططات بنوعيتها، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لما لهما من دور فعال في المحافظة على المجال العمراني والاستغلال العقلاني للعقار الحضري وضبط عملية التوسع العمراني العشوائي وغير القانوني، دون أن ننسى الرخص والشهادات التي تعتبر كضمانة أساسية وفعالة لاحترام قواعد التعمير وذلك بغرض فرض نوع من التجانس واحترام المقاييس القانونية في هذا المجال لكن رغم صراحة القانون إلا ان التطبيق الميداني مازال محدودا نظرا لتنامي ظاهرة البناءات الفوضوية الغير قانونية.