

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في الحقوق
تخصص: قانون تهيئة وتعمير
الموضوع:

دور الشباك الوحيد في حماية المظهر الجمالي للعمارة

تحت إشراف:
الدكتور بن يحيى البشير

إعداد الطالبين:
- ساعد جزار صلاح الدين
- كراشني عبد الرحيم

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
دوار جميلة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
بن يحيى البشير	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا
مسعودان فتيحة	أستاذ مساعد -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022 / 2023

ملحق بالقرار رقم 15821... المؤرخ في 27 شهر 2023
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

د مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المصفي أ، بفله،

السيد(ة): م. عبد حميد جلال الدين... الصفة: طالب، أستاذ، باحث... طالب في السنة الثانية جامعية
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 11.1/60.5.8.01 والصادرة بتاريخ: 2019/05/18
المسجل(ة) بكلية / معهد: العلوم السبله قسم الفاسوف العام
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: دور المسائل الواسية في تحريك الظاهر إلى القاهر

أصرح بشرقي أ، التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

25 جوان 2023

التاريخ: 25/06/2023

توقيع المعني (ة)

مجلس تصنيف
سيد المصفي
مناقشة تعريف رقم 11.1/60.5.8.01
مبني عليه بتاريخ 25/06/2023
مجلس تصنيف



عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة
نقطسي محمدا



* ملحق بالقرار رقم المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

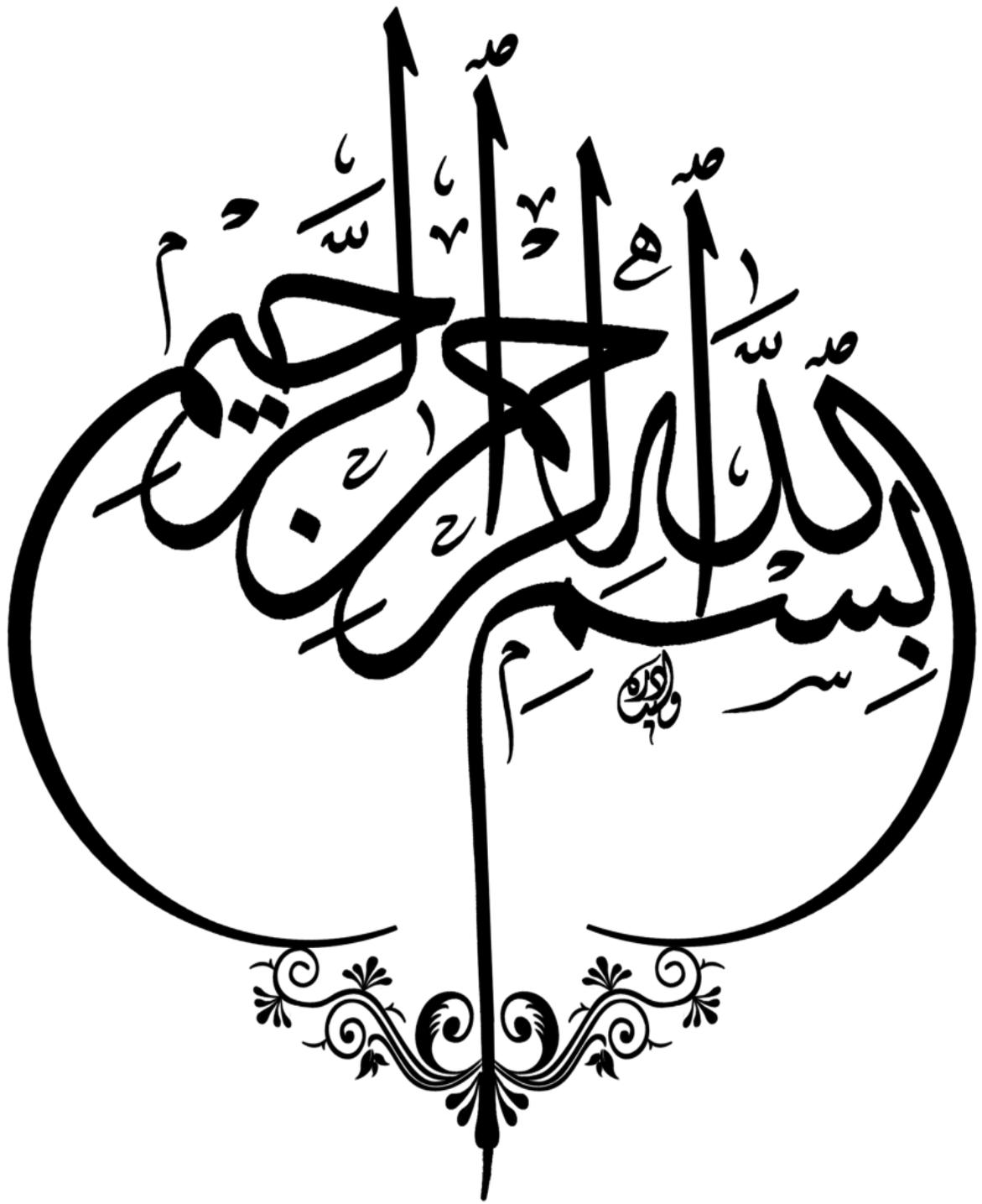
أنا المصفي أسفله،

المسند (ة): كارامتنسى عبد الرحيم الصفة: طالب، أستاذ، باحث، دكتور طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 800671893 والصادرة بتاريخ: 2020/03/17
المسجل (ة) بكلية / معهد الختوف، العلوم فلسفة عام
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة دكتوراه)،
عنوانها: وراءيات السيد في حياة الفيلسوف الجزائري

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2020/03/17

توقيع المصفي (ة)



شكر وتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ملء السموات وملء ما شئت من شيء بعد ذلك
نشكرك على نعمك التي لا تعد ولا تحصى ومن لم يشكر الناس لم يشكر الله.

وبهذا نتوجه بجزيل الشكر وخالص التقدير إلى أستاذنا ومشرفنا الفاضل صاحب الخلق الرفيع
والعلم المنير

دكتور بن يحيى البشير

فكنت خير معين وخير مرشد لنا فجزاك الله كل خير عنا ومتعك بالصحة والعافية

مقدمة

اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانون يحمي العقار في مواجهة تزايد وتيرة البناءات والإنشاءات في مختلف القطاعات. فأقر المشرع الكثير من القواعد القانونية التي توطر بدقة النشاط العمراني، وتفرض شروطا وقيودا عليه في إطار وظيفة الضبط الإداري العمراني، والتي من خلالها يحقق الأهداف المسطرة في المجال العمراني، بالمقابل تعمل الدولة على تحقيق التوازن بين حق الملكية والمحافظة على النظام العام والصحة والأمن العموميين ووضع قيود على ممارسة أشغال التهيئة والتعمير، كل هذا جاء تطبيقا للسياسة التي انتهجتها الدولة الجزائرية من أجل تنظيم الحركة العمرانية عن طريق وضع آليات ضرورية للتحكم في النمو العمراني المتسارع يوما بعد يوم وهذا من خلال استحداث آلية الشباك الوحيد باعتباره إحدى الصور الضرورية والتي حظيت باهتمام قصد إشباع الحاجات المحلية وهذا باعتماده لتقنية المعلوماتية التي شكلت تحديات أمام الإدارة على المستوى المحلي والمركزي، الأمر الذي فرض عليها تغيير إستراتيجيتها ووسائلها من خلال تغيير طرق الأداء والتعامل الإداري ضمانا لسرعة الإنجاز بكفاءة وفعالية. وعلى هذا الأساس فرض القانون آلية الشباك الوحيد من أجل ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكنية، أو إنشاء مدن جديدة يكون وفقا للإجراءات وتقنيات وأطر قانونية يسهر عليها الشباك الوحيد كآلية لتطبيق قواعد التعمير، بذلك ما له من دور فعال.

قد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة خصوصا فيما يتعلق بدوره على المستوى المحلي مرورا بمنح الرخص وصولا إلى منح الشهادات العمرانية. إن تدخل الدولة لتنظيم عمليات التهيئة والتعمير وكذا ممارستها الرقابية تعتبر نظام وقائي إذ يتم إخضاع هذه الأخيرة لرقابة مسبقة يباشرها الشباك الوحيد، ومن أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني مجموعة من الآليات القانونية تتدرج ضمن الرقابة القبلية والرقابة البعدية من أجل التحكم في هذا المجال.

وعليه فإن هاذين النظامين أساسيين ومتكاملين من أجل ضمان التحكم في المجال العمراني ومراقبته لما يتميز هذا الأخير من حركية سريعة بحكم الواقع والمتطلبات.

وفي هذا السياق تكمن أهمية الدراسة في دور الشباك الوحيد من خلال الآليات القانونية الممنوحة له وهذا من أجل ضمان استعمال الأوعية العقارية والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية وتنظيم هـ، قصد تفعيل طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكون أحكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة من أجل إنتاج أراضي قابلة للتعمير وحماية أفضل للأراضي والمناطق المحمية، وتحسين المنظر الجمالي للمدن لإعطائها نمطا حضاريا.

أما عن دوافع اختيار هذا الموضوع باعتبار أن الشباك الوحيد من المواضيع الحديثة والتي لها درجة من الأهمية في المجال العمراني وخاصة على الصعيد الإداري والعملي كما هو الغالب في مختلف الدراسات لا بد أن يحتاج إلى المتابعة والاهتمام لدى الباحث والتي يمكن أن نجعلها في دوافع شخصية ودوافع موضوعية.

أما عن الدوافع الشخصية فتتمثل في فهم جوانب هذا الموضوع كونه تطرق لوضعيات تمس العديد من المتغيرات التي شهدتها حركة العمران والبناء وبالتالي توسع المدن مما زاد عدد طلبات المقدمة لاستصدار قرارات الرخص والشهادات العمرانية.

في حين أن الدوافع الموضوعية تمثلت أساسا في حداثة هذا الموضوع كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعنا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن كثرة المخالفات التي مست الأوعية العقارية بمختلف تنوعاتها وخصوصياتها أضحت موضوعا آثار اهتمام الجماعات المحلية وغيرها ممن له صلة بهذا الموضوع. ويعد الشباك الوحيد هيئة قائمة سواء فيما يتعلق بالمبادئ العامة للتشريع الخاص للتهيئة والتعمير، أو فيما يتعلق بالتسيير الإداري بالنسبة لمعالجة وكيفيات تحضير كل الوثائق التي تخص عقود التعمير وفي أقصر مدة وبأقل التكاليف، وكذا حث المواطن على الالتزام بمقتضيات النصوص القانونية المنظمة لذلك. وأمام هذه الدوافع المذكورة لدراسة الموضوع على ضوء النصوص القانونية في الجزائر.

انطلاقا مما سبق ارتأينا طرح الإشكالية التالي:

ما مدى فعالية الشباك الوحيد كوسيلة لتحضير عقود التعمير وآلية رقابية تضاف إلى تنظيم العمران في الجزائر؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا اتباع المنهج الذي يخدم الموضوع حتى يؤتى هذا البحث ثماره المرجوة فهو المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وذلك من أجل الإلمام بالموضوع، بالتطرق لكل المفاهيم الخاصة به وذلك بالقيام بالتحليل للنصوص القانونية المنظمة لذلك.

ومن خلال ما سبق فإن موضوع الدراسة يهدف عمليا إلى النظام القانوني للشباك الوحيد في الجزائر محاولة للوقوف عند أهم مواطن الخلل الذي يعرفه هذا النظام وصولا إلى جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- تفعيل دور الشباك الوحيد في تحقيق فعالية الوسائل العمرانية في أرض الواقع .
- اتخاذ إجراءات الرقابة على لجان الشباك الوحيد أثناء اتخاذهم لمختلف القرارات ضمانا لعدم تعسفهم في استعمال سلطتهم .
- نقص الوسائل البشرية المختصة لتأطير عملية الرقابة والمتابعة في الميدان.
- كثرة الأخطاء بالنسبة للجانب التقني بخصوص الملفات المودعة على مستوى الأمانة التقنية مملوءة بالأخطاء الشكلية والموضوعية.

أما أهداف الدراسة علميا فتتمثل في توضيح دور الشباك الوحيد وعلاقته بالجانب العمراني من خلال الوقوف على الآليات المختلفة لفرض قواعد التعمير، والسعي إلى دراسة كل النصوص المتعلقة بعقود التعمير وتوضيح تدخل الشباك الوحيد في هذا المجال، كما يمكننا تزويد المكتبة بمادة علمية حتى تكون مرجعا للدارسين والباحثين على حد سواء .

كما اعتمدنا في الموضوع على ما قدمته الباحثة بلول فهيمة، بعنوان الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها والتي قدمت كمقال قانوني بجامعة بجاية. وفيما يخص صعوبات الدراسة لهذا الموضوع فيمكن في قلة المراجع المتخصصة مما أدى إلى صعوبات

البحث وهذا راجع إلى استغلال بعض من المراجع في ميدان التعمير بالنسبة للدراسات السابقة في مجال الشباك الوحيد.

وخاصة من جانب النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، إضافة إلى المقالات والمذكرات كل في جزء معين. كما أن الصعوبات التي تلقيناها من الجانب العملي وهذا راجع إلى الجانب التقني كون هذا الموضوع تقني يعتمد على بعض الجوانب التطبيقية وخاصة في الميدان والتي يستحسن الإطلاع عليها من مصدرها .

أما في ما يتعلق بخطة دراسة الموضوع قمنا بصياغة خطة أكاديمية مقسمة إلى فصلين يتناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي والتنظيمي للشباك الوحيد، إذ يكون مقسما إلى مبحثين يخصص الأول منهما للمفهوم والطبيعة القانونية للشباك الوحيد وخصائصه و مجال تطبيق شروط هذه الآلية، فيما يعقد الثاني منهما لبيان الهيكل والأجهزة التنظيمية للشباك الوحيد .

فيما يتطرق الفصل الثاني لبيان رقابة عقود التعمير من خلال آلية الشباك الوحيد والذي تم تقسيمه إلى مبحثين تناول المبحث الأول الرقابة القبلية على الرخص والشهادات العمرانية وأُفرد ثانيها للرقابة البعدية لمراقبة عقود التعمير. وما هذا التقسيم إلا وفقا لما اقتضتها الأحكام القانونية المتعلقة بالموضوع.

الفصل الأول

تنظيم الشبكات الوحد في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد.

تختلف التعاريف والمفاهيم المتعلقة بمصطلح الشباك الوحيد للتعيمير باختلاف الزاوية والمجال الذي نتناوله من خلاله، وبغية احاطة كاملة بالموضوع، اقترحنا مجموعة من التعاريف المختلفة، نبدأ أولاً بضبط مصطلح الشباك الوحيد من الناحية اللغوية، ثم نتطرق إلى تعريفه اصطلاحاً وصولاً إلى التعريف القانوني له في المجال العمراني.

المطلب الأول: تعريف الشباك الوحيد للتعيمير.

الفرع الأول - التعريف اللغوي:

الشباك¹: اسم، الجمع: شبابيك

الشباك: نافذة تشبك بالحديد أو الخشب.

الشباك: نافذة صغيرة مخصصة للزبائن أو للعموم في مؤسسة ما، شباك التذاكر. البريد

الدفع الحجز.

ثانياً - التعريف الاصطلاحي

عرف أنه "الشباك الوحيد هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص، والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين، بالإضافة لأعضاء مدعويين

وعرفه آخر²: "..... لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية، التي لها علاقة بمنح عقود التعيمير، تكمن مهمتها في دراسة طلبات رخص التعيمير وتحضيرها والبت فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها".

¹ ابن منظور، لسان العرب، المجلد، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الأولى، ص 26.

² قسوري فهيمة، ريمان حسينة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعيمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التعيمير والبناء جامعة باتنة، العدد الأول، مارس 2017، ص 24.

الفصل الأول.....تنظيم الشبكات الوحيد في التشريع الجزائري

كما عرفته قاسي نجاة في مقالها عقود التعمير : قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها : هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما يمكن أن ينشأ على مستوى الدائرة، إذا كان يجمع بين عدة بلديات (بالنسبة للبلديات النائية) وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة، من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التشريع¹.

مما سبق ذكره يمكن تعريفه على أنه لجنة مختصة قانونا، مركزية أو لامركزية خول لها القانون تحضير وتسليم عقود وشهادات التعمير، والبت في الطلبات والملفات المطروحة، سواء بالقبول أو بالرفض تنشأ حسب الجهة المقدم اليها طلب الرخصة ممثلة في البلدية الولاية أو وزارة العمران.

الفرع الثاني-التعريف القانوني

أشار المشرع الجزائري إلى الشبكات الوحيد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها في الفصل الثاني من القسم الأول في نص المادة 58² والمادة 59 منه³.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يعرف الشبكات الوحيد للتعمير، فلقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المنشئ لهذا الشبكات كيفيات تشكيل أعضائه والمهام التي يقوم بها كما فصل المرسوم التنفيذي سالف الذكر، بين الشبكات الذي يتم انشاؤه على مستوى البلدية وذلك الذي يتم انشاؤه على مستوى الولاية.

¹ قاسي نجاة، عقود التعمير : قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مقال منشور بمجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة وهران، 2، محمد بن أحمد، العدد السادس، ص 176.

² تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "يتم فتح الشبكات الوحيد على مستوى البلدية..."

³ تنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه على أنه "يتكون الشبكات الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير ..."

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

كلا من الشباكين البلدي والولائي، يختصان بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر إلى طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها وطبيعة الأشغال المنجزة¹.

المطلب الثاني: خصائص الشباك الوحيد للتعمير.

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص عدة خصائص للشباك الوحيد للتعمير تذكر منها:

الفرع الأول: أداة من أدوات الرقابة القبلية والبعدية.

لا ينتهي دور الإدارة المسلمة للرخص والشهادات العمرانية بمجرد تسليمها، بل يمتد إلى مراقبة ومتابعة الأشغال للتأكد من مطابقتها مع أدوات التهيئة والتعمير، وكذا الرخص المسلمة، والمخططات المرفقة لها²، وباستقراء مواد القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المذكور أعلاه تظهر علاقة وطيدة بينهما، حيث أن هذا الأخير من خلال خلق آلية الشباك الوحيد للتعمير عمل على إقامة بنايات آمنة وخالية من المظاهر غير اللائقة حيث تشكل الرخص إحدى وسائل الرقابة القبلية، التي تمارسها الإدارة قبل الشروع في أي عملية تشييد لبنايات جديدة أو قديمة³.

أولاً: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة المركزية.

يقوم الوزير برقابة مباشرة من خلال دراسة مضمون ملف طلبات الرخص المقدمة من طرف المعني ومدى مطابقتها للتشريع والتنظيم، إضافة إلى تسليمه للرخص بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية⁴، وذلك بالاطلاع على رأي الوالي أو الولاية

¹ بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 369.

² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، مرجع سابق.

³ طيب عائشة أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليلة 2، العدد السابع، ص 367.

⁴ قماري نصره بن ددوش، الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 241.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

المعنيون كما يراقب الطعون المرفوعة أمامه في حالة ما إذا كان الاختصاص في إصدار الرخص إلى الوالي، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة فهي تمارس من طرف اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير¹.

ثانيا - الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة اللامركزية.

تكون الرقابة الصادرة عن الهيئات اللامركزية للرخص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حيث يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي آلية الرقابة على رخص التعمير، وذلك من خلال دراسة مضمون ومدى مطابقته للتشريع والتنظيم المعمول. بهما إضافة إلى مدى مطابقة العقار محل الدراسة مع مخطط شغل الأراضي والانعكاسات المنجزة عنها، كما يأمر بفتح تحقيق عمومي عند الضرورة، إذ منحه المشرع الجزائري سلطة دراسة التظلمات المقدمة من المعنيين في حالة رفض طلب الرخصة، وهنا تكون أمام رقابة مباشرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي على رخص التعمير، في حين تكون الرقابة غير المباشرة من طرف اللجنة المحلية للبلدية لمراقبة عقود التعمير مع إمكانية الاستعانة بكل شخص يساعدها في عملية الرقابة.

كما يمارس الوالي رقابة مباشرة من خلال الاطلاع على النسخة الصادرة من القرار والمرسلة اليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يبدي رأيه حول القرار الإداري في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، كما له سلطة مراقبة الملف المقدم من طرف المعني ومدى مطابقته مع القانون والتنظيم، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة فتكون من طرف اللجنة الولائية، والتي تقوم بمراقبة عقود التعمير مع الاستعانة بأي هيئة بإمكانها مساعدتها².

¹ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص ادارة عامة قسنطينة، سنة 2012، ص 98.

² شبوك مونية، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون بيئة سطيف سنة 2015، ص 90.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

وتسهيلا لعملية متابعة التطورات الحاصلة على المباني والمنشآت طبق المشرع أسلوبا مكملا للرخص والشهادات كونه يلزم على صاحبه تقديم تقارير دورية على نشاطاته لتمكين الإدارة من فرض رقابة لاحقة ومستمرة.

الفرع الثاني: وسيلة من وسائل الضبط الإداري¹

عرفت بلول فهيمة في مقالها "الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها" على أن الرخصة: "هي تلك الوثيقة الإدارية التي تسلمها الإدارة من أجل السماح للمعني بالقيام بالإجراءات الذي كان موضوع الطلب"، وكما هو الشأن بالنسبة لعقود التعمير تصدر في شكل قرار صادر عن السلطة المختصة؛ بهدف تقييد حريات الأفراد وتحقيقا للنظام العام داخل المجتمع، حيث تنحصر أغراض الضبط الإداري من خلال جملة من الوسائل خاصة إصدار الأوامر ولوائح الضبط واللجوء عند الاقتضاء إلى استخدام القوة المادية قصد تحقيق الأمن العام، يتم من خلال الضبط الإداري إقرار مايلي:

أولا: إقرار مبدأ الشفافية

الشفافية، إحدى المصطلحات الحديثة استخدمت لمكافحة الفساد يقصد بها العلانية والوضوح²، تظهر في هيكل الشباك الوحيد للتعمير من خلال الوضوح القام في اتخاذ القرارات وإبداء الرأي بعد دراسة الملفات المعروضة عليه، حيث تتم هذه العملية (دراسة الملفات) بكل شفافية أمام الأعضاء المكونين له والذين تكون لهم السلطة التقديرية في قبول الطلبات والنظر

¹ الضبط الإداري: هو مجموعة قواعد تفرضها السلطة العامة على الأفراد بمناسبة ممارستهم لنشاط معين قصد صيانة النظام العام وتنظيمه تنظيمًا وقائياً. للتفصيل أنظر:

طاهري حسين القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر 2007، ص 70 ووفقا للمعيارين العضوي والمادي عرفه عمار عوابدي: يعرف الضبط الإداري على أنه الهيئات والسلطات الإدارية المنوط بها القيام بالمحافظة على النظام العام، أما على أساس المعيار المادي فيعرف على أنه كل الأعمال والإجراءات والأساليب القانونية والمادية والفنية التي تقوم بها السلطات الإدارية المختصة وذلك بهدف ضمان المحافظة على النظام العام بطريقة وقائية في نطاق النظام القانوني للحقوق والحريات السائدة في الدولة للمزيد أنظر : عمار عوابدي القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1990، ص 377.

² شبكة النبا، مفهوم الشفافية الإدارية كحق للمواطن تاريخ النشر : 14 نوفمبر 2018 تاريخ الاطلاع: 23 /04 /2023، متاح على الموقع الإلكتروني: <https://annabaa.org/arabic/goodgovernance/17258>.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

فيها، ومدى توفرها على الوثائق اللازمة. والشيء الإيجابي في عملية دراسة الطلبات أمام كل الأعضاء أنها تضيء كل الشفافية على هذه العملية، مما سيؤدي إلى عدم تعسف المصالح الإدارية وإبداء آراءها بكل موضوعية، كما أن دراسة الملفات مباشرة أمام الشباك يساعد على تفحص الطلبات بكل دقة وموضوعية، وتقضي على كل الحسابات الشخصية التي قد يستعملها بعض ممثلي المصالح الإدارية المعنية من أجل عرقلة تسليم الوثيقة المعنية

ثانيا -مركزية دراسة الملفات.

الأكيد أن النظام المركزية عدة محاسن وعليه سعى المشرع للأخذ بها وتضمينها في طريقة عمل الشباك الوحيد، إذ أن من أهم الخصائص سواء على مستوى البلدية أو الولاية أنه قام بخلق مركزية إدارية، بعدما كانت تستثار بصفة إجبارية أو إختيارية كل على حدا. حيث حضرت دراسة أغلبية طلبات الرخص والشهادات في لجنة الشباك الوحيد للتعيمير عن طريق اجتماع ممثلي الهيئات المختصة في جلسات عمل تتوفر على أجواء الحوار والنقاش حول مضمون الطلبات وهوما كان غائبا سابقا، مما عمل على توحيد النظم والإجراءات ما مكن الأعضاء من الإلمام بكافة الآراء.

الفرع الثالث: حديث النشأة

يعتبر هيكل الشباك الوحيد حديث النشأة مقارنة بالهيكل الإدارية الأخرى ارتبط انشاؤه بالظروف والتغيرات المتسارعة في حركة العمران والبناء وتعدد الإجراءات الإدارية المصاحبة لتكوين الملف، فقد كانت النصوص القانونية السابقة تفرض على طالبي الرخص والشهادات العمرانية كما هائلا من الوثائق الإدارية والتقنية لتدعيم ملفاتهم، على غرار أن الجهات المختصة موزعة على هيئات مركزية ومحلية ما كان يصعب على المواطن معرفة الجهة المختصة التي يودع الملف أمامها، وبالتالي استحدث الشباك الوحيد للتعيمير كأداة جديدة لتوسيع دائرة المشاركة في دراسة الملفات¹، ووضع عملية البناء والتشييد في اطارها القانوني.

¹ حمشة مكي، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد 15، ص 388.

الفرع الرابع: هيئة تشاورية

تجسيدا للمبدأ التشاركي في مجال التعمير العملياتي¹، يجتمع الشباك الوحيد للتعمير في دورة عادية وأخرى في دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة عن طريق إرسال استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، وبكل الوثائق الضرورية للأعضاء وذلك قبل خمسة أيام من تاريخ الاجتماع، مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للتعمير، فإلى جانب تشكيلته المكونة من أعضاء دائمين يشمل أيضا أعضاء مدعويين، بالإضافة إلى هيئات أخرى معنية بالاستشارة، كمصالح الحماية المدنية، مصالح الري، مديرية البيئة... الخ نظرا لخبرتها ودرائتها، تفاديا لأي مشكل أو ضرر²، وبالتالي فهو فضاء رحب للتشاور³، يبيدي فيه كل عضو رأيه كل حسب اختصاصه.

الفرع الخامس: قراراته تصدر بالإرادة المنفردة.

إن القرار الإداري عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة⁴، حين ممارسة صلاحياتها القانونية⁵، مما يعني حتميا ودائما صدوره عن هيئة أو عون إداري واحد، فالطبيعة الانفرادية قد تشمل في معناها أيضا وفي بعض الحالات تدخل عدة هيئات أو عدة إرادات.

ويظهر الطابع الانفرادي للقرار في لجنة الشباك الوحيد بكل وضوح حينما يصادق عليه ويحمل توقيعاً واحداً من طرف الهيئات المعنية بقرارات البلدية أو الولائية وتلك المتخذة من طرف وزير العمران، وبهذا يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف

¹ عبان عبد الغني النظام القانوني لرخصة البناء تطبيقاً للمرسوم التنفيذي، 15-19، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة باتنة، العدد الثاني، ص 220.

² هلوك زوييدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 216.

³ براهيم موفق رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلي والخارجية للمبنى، المرجع السابق، ص 272.

⁴ عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة، المرجع السابق، ص 23.

⁵ بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، بدون طبعة، سنة 2005، ص 15.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

بالعمران المصدرين الانفراديين لهذه القرارات والرخص الإدارية وعليه تظهر الطبيعة الانفرادية للقرارات ذات الارتباط الوحيد بأحادية المصدر¹ من طرف كل جهة مختصة.

المطلب الثالث: أهداف الشباك الوحيد لتعمير

أن الهدف العام لاستحداث الشباك الوحيد هو تحقيق النظام العام بجل مظاهره سواء ما تعلق بالأمن العام والصحة العامة والسكينة، من خلال مراعاة الضوابط القانونية؛ قصد ضمان بيئة مستدامة تتوافق مع حق العيش في بيئة سليمة.

الفرع الأول: تبسيط إجراءات معالجة الملفات

جاء هذا الشباك بهدف تبسيط إجراءات إيداع تسليم الرخص والشهادات سواء بالنسبة للأفراد أو الإدارة:

أ - بالنسبة للأفراد : بعدما كان المواطن يحترق أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين الولاية أو البلدية، فإن استحداث الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إيداع ملفه لتتصرف البلدية بعد ذلك حسب ما يمليه عليها القانون إما على مستوى مصالحها أن كانت هي المختصة بإصدار الرخصة، أو تقوم بإرسال الملف للشباك الوحيد للتعمير على مستوى الولاية.

ب- بالنسبة للإدارة: كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج في مجال الرخص والشهادات العمرانية يمنحها تارة بصفته ممثل للبلدية، وتارة أخرى بصفته ممثل للدولة، حسب فرضية وجود مخطط شغل الأراضي من عدمه، أما باستحداث الشباك الوحيد فسعى إلى منح الرخص والشهادات العمرانية التي من اختصاص رئيس المجلس. الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية والدولة في أن واحد.

يهدف هذا الإجراء إلى تقريب الإدارة من المواطن والقضاء على المسار البيروقراطي الطويل الذي كان يأخذه الملف سابقاً، وبالتالي ربح الوقت والقضاء على ظاهرة الترهل الإداري

¹ جبار عبد المجيد، مفهوم القرار الإداري في القانون الجزائري"، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 5، العدد الأول، سنة 1995، ص 15.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

ونقاصها في إطار العمل الانفرادي المنعزل، حيث أن العمل الجماعي في إطار لجنة يتضمن عوامل مشبعة على العمل والانتهاه من دراسة الملفات ضمن الآجال المحددة¹.

الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

بموجب القانون 90/29 استحدث المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة للتخطيط على المستوى المتوسط والبعيد التقدير حاجيات التعمير وسيأتي تفصيله . كما أن المرسوم التنفيذي 15 - 19 الذي المتعلق بعقود التعمير يفرض وجوب احترام هذه المخططات.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه: (أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي)².

يلاحظ هنا مدى تأثير المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي S.D.A.U³.

((le schéma directeur déménagement et d'urbanisme.))

ومنه نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والشهير العمراني على ضوء مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وكذا تحديد التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة بين قطاعات الفلاحة و الصناعة وأيضا حماية التراث الثقافي و

¹ تكواشت كمال، التعمير والبناء في ظل التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 435.

² المادة 16 من القانون 90 - 29.

³ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير علوم قانونية وإدارية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر باننة 2011/2012 ص 42.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

التاريخي مع الأخذ بعين الاعتبار أيضا مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية، فهو أداة تخطيط على المدى المستقبلي له صلاحيات تقدير حاجيات التعمير من 15 إلى 20 سنة¹.

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مشتملاته .

1-موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حدد موضوعه بموجب المادة 18 من القانون 90/29 المعدل والمتمم فضبطت الإطار العام وما يجب أن يحتويه² وجاء فيها ما يلي:

تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى قطاعات هي: القطاعات المعمرة القطاعات المبرمجة للتعمير قطاعات التعمير المستقبلية القطاعات غير القابلة للتعمير.

- تحديد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات وطبيعة و موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

2-مشمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المكونات التالية:

تنص المادة 17 من القانون 90/29³ المعدل والمتمم بالقانون 04/05 على أن المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجسد في: نظام بصحبة تقرير توجيهي

¹ رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، كلية الحقوق والعلوم الموسم الجامعي 2010/2011، ص 37 السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة،

² المرسوم التنفيذي 91- 171 المعدل والمتمم المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

³ المادة 17 من القانون 90- 29 المعدل والمتمم.

و مستندات بيانية مرجعية¹.

(1) نظام (لائحة التنظيم)

تعد هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون 90/29 المعدل والعمم بالإضافة إلى الترتيبات القانونية الإلزامية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات و تشمل على ما يأتي:

التخصص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقرر في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه . ويقسم إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات إلى أربع قطاعات وهي: القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمر و قطاعات التعمر المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمر².

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

المساحات . يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض اجراء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانون 90/29 المعدل والمتمم تتمثل في : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيدة المناطق و الأراضي المعرضة للإخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الكيماوية والبتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات والغاز و الخطوط الناقلة للطاقة، الإخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل³.

التي تتدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

¹ الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 48.

² المرجع نفسه، ص 48.

³ انظر المواد 20، 21، 22، 23 من القانون 90-29

الفصل الأول.....تنظيم الشبكات الوحيد في التشريع الجزائري

تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.

(2) التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح مفصل للوضع الحال وأفاق التنمية المستقبلية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه و ذلك من خلال:

- تحليل الوضع القائم، تقييمه و تشخيصه بجميع عناصره.
- وضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- تحديد إمكانات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للاماكن.
- التحليل الديمغرافي والسوسيو اقتصادي.
- تعيين الشبكة العمرانية المصرية و الريفية.
- اقتراح أفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل أفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل المتوسط والقصير.
- تقديم مقترحات التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل و تخفيف المخاطر الطبيعية و التكنولوجية¹.

(3) الوثائق والمستندات البيانية

- تشمل خاصة على المخططات. : مخطط الوضع القائم : يبرز فيه وهي الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة : يبين فيه القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.

¹ المادة 17 المرسوم التنفيذي 91-171 المعدل والمتمم المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج و عدد 26.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- مساحات تنقل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.
- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو إنشاؤها.
- مخطط التجهيز : يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال الماء الشرب و ماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية و التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

لعل السبب في إضافة هذه التعديلات الأخيرة نقصد بذلك المرسوم التنفيذي 317-05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91/177. هو ما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من كوارث طبيعية كالزلازل والفيضانات¹.

ثالثا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى:

- تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني.
- تحديد المناطق الواجب حمايتها مثل الأراضي الفلاحية و الغابية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء من الثروة الوطنية.
- حماية البيئة والموارد الطبيعية من التلوث والمضار ومكافحته من خلال أخذ المشرع بمبدأ الترخيص المسبق ومبدأ دراسة التأثير على البيئة².

¹ فيضان باب الواد 2001، زلزال بومرداس 2003 موقع وكالة الأنباء الجزائرية التالي: تم الاطلاع بتاريخ 15 / 05

[Http://www.aps.dz/ar/economie/56918-20032023](http://www.aps.dz/ar/economie/56918-20032023)

² منصور محاجي، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 26.

الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي (POS)

ظهر بموجب القانون رقم 90/29 الصادر في 01/12/1990¹ هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ووسيلة لتخطيط المجال الحضري ، وهو الأداة الثانية للتهيئة².

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)

هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها، فهو وثيقة تعمير تحدد القواعد بشغل واستغلال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء بها

بالنظر لهذه التعاريف يتجلى بأن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري بكل منطقة عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي وتداعيات كيفية استعمالها لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجهات الأساسية.

ثانياً : موضوع و مشتملات مخطط شغل الأراضي (POS)

يغطي مخطط شغل الأراضي جزءا محددًا من تراب البلدية أكلها وهو بذلك ليس كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يمكن أن يشمل مجموعة من البلديات المجاورة وينجز مخطط شغل الأراضي وفق قوام محمد متناول ذلك في ما يلي:

1-موضوع مخطط شغل الأراضي

حدد موضوعه بموجب المادة 34 من القانون 90/29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير (يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي محضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته).

¹ نظم المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05/318 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

² المادة 31 من القانون 90-29.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

يتبين من خلال هذه المادة أنه يمكن أن تغطي بلدية واحدة بأكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي وهذا من أجل تحقيق الغاية التي يسعى إليها المخطط ويعود إلى مساحة البلدية التي تتحكم في عند المخططات التي تغطيها، كما يمكن أن يعطى تراب بلديتين أو أكثر بمخطط شغل أراضي واحد¹.

2-مشمات مخطط شغل الأراضي

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم و الوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب و جزء بياني (مخططات)².

1/لائحة التنظيم: تشمل لائحة التنظيم على ما يلي : - مذكرة تقديم يثبت فيها تلاوم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب. كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير رقم 90/29.

- شروط شغل الأراضي وفقا لخصائص القطع الرضية كارتفاع المباني ومظهرها الخارجي وموقعها بالنسبة للطرق العمومية.

- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها مع تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وأجال إنجازها.

2/الوثائق والمستندات البيانية : وتتكون من:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/3000).

- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 /05 /1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

² انظر المادة 32 من القانون 90- 29 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 /178.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

- مخطط بين القوام الجيوتقني للتراب المعني، الطرق والشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة المقياس (5/1000 أو 1/500).

- مخطط بعدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة وكنا الأخطار الكبرى بالمخطط العام للوقاية (1/300 أو 1/1000).

- مخطط تهيئة عامة (3000 أو 1/1000).

ثالثا: أهداف مخطط شغل الأراضي (POS)

من خلال المادة 11 من القانون 2990 الفقرة الثانية بهدف مخطط شغل الأراضي إلى:

- تحديد أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبنية.

- تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو المتر المكعب من الأحجام مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيط طرق المرور ومميزاتها.

- تحديد الارتفاقات.

- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم وهي:

- تبيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات اليها.

- تبيان خصائص القطع الأرضية.

- تبيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها من ارتفاعات ومواقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.

- تحديد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي.
 - تبيان مواقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
 - تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعا.
 - تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ملقا لوسائل الدراسات البيوتقنية والدراسات الدقيقة الزلازل¹.
- وقبل التطرق لعلاقة الشباك الوحيد بأدوات التهيئة والتعمير المذكورة أشار المشرع إلى جملة من البدائل يمكن ان تحل محل هذه الأدوات في حالة غيابها في أي بلدية.
- إذ لم يغفل المشرع الجزائري فمن خلال المادة 03 من القانون 90/29 التي تنص على ما يلي: مجمع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- ومنه يكون لزاما علينا التطرق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال تعريفها والمحاور المتعلقة بها ولا يمكن تصور لها أهدافا أخرى غير تلك المقررة بأدوات التعمير من حيث أنها جاءت كبدايل مقرر لها.

الفرع الرابع: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

في حالة غياب المخططين المذكورين أنها لم يغفل المشرع هذا الأمر فهناك قواعد عامة يمكن الرجوع إليها للمحافظة على المحيط العام وهذا ما سنوضحه.

1-تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير ولكن بالرجوع إلى القانون 90-20 تحديدا الفصل الثاني الذي جاء بعنوان "القواعد العامة للتهيئة والتعمير " وهذا من العادة 03 إلى المادة 00 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 75- 171 المؤرخ في 23 ماي 1991 الذي

¹ مازوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية، الموسم الجامعي 2011/2012، ص 131.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء يمكن تعريفها بأنها مجموعة القواعد العامة الوطنية التي تعلق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوافر على مدخرات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لا سيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييد وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها¹.

2/ مجال القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وردت محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالمواد من 04 إلى 09 . وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي من خلاله يمكن استكشاف ثلاثة محاور أساسية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وهي: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن والصحة القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وأخيرا القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني².

وفي ما يلي نتعرض بإيجاز لهذه المحاور على النحو التالي:

أ- القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن والصحة نصت المواد من 02 إلى 04 من المرسوم التنفيذي 91-175 على مقتضيات الأمن حيث أقرت بإمكانية رفض رخصة البناء في حالة ما كانت البنايات المراد إنشاؤها تمس بالسلامة والأمن سواء بسبب موقعا أو حجمها أو استعمالها أو إذا كانت أرضيتها معرضة للأخطار الطبيعية كالإنجرافات والإنزلاقات كما تم تحديد ارتفاعات الطرق من كلا الجانبين بالنسبة للبنايات المخصصة للسكن.

أما ما تعلق بمقتضيات الصحة فقد وردت في المواد 05 و 06 وكذا المواد من 13 إلى 18 من نفس المرسوم والتي تحدثت بصفة عامة على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من

¹ منصور مجاجي، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 43.

² انظر المواد 02، 03، 04 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

خلال نصها على الزامية ضمان تزويد البنايات بالماء الصالح للشرب وشبكات الصرف الصحي.... الخ¹.

ب- القواعد المتعلقة بمظهر البنايات فيما يتعلق بهذه القواعد فقد وردت في المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 91/173 والتي أكدت على ضرورة أن لا تمس البنايات المراد إنشاؤها بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة خاصة ما تعلق بالمعالم الأثرية وان تتسم البنايات بوحدة المظهر والمواد المستعملة في البناء².

ج- القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني وقد جاءت الإشارة إلى هذه القواعد بالمواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم ومضمون هذه القواعد على سبيل المثال لا الحصر تتمثل في: مساحة الغرف التي لا تقل على 10م وعلو الأسقف 260م وضرورة توافر التهوية والإضاءة المناسبين إلى أخره من الشروط والقواعد المتعلقة بالمساكن الفردية منها أو الجماعية.

وبعد أن تعرضنا إلى أدوات التعمير وبدائلها المتمثلة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير يمكننا البحث في علاقة الشباك الوحيد بهذه الأدوات أو القواعد.

يمكن استنتاج العلاقة بينهما من خلال الواقع العملي و أداء الشباك الوحيد الذي يستوجب لزوماً مراعاة الأحكام والشروط المنصوص عليها في هذه الأدوات أو ما جاءت به القواعد العامة للتهيئة والتعمير حيث يجمعها وحدة الهدف أو الأهداف المتمثلة في تحسين الوسط الحضري والقضاء على البناءات غير القانونية وتمكين الجماعات المحلية من ممارسة سياسة متناسقة للتنظيم استعمال مجالها الترابي كما أن الشباك الوحيد بعد الإطار الأمثل لتنسيق تدخلات كل قطاعات بالتجمع العمراني في حين أن أدوات التعمير تعد الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاه للجماعات المحلية أن ترفق أو تمنح التراخيص والشهادات المعبر عنها بعقود

¹ انظر المواد من 13 إلى 18 من نفس المرسوم .

² انظر المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 91-175.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

التعمير، وبعد الشباك الوحيد الإطار القانوني لممارسة هذا الحق أي أن كل منهما بعد أداة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير .

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للشباك الوحيد

الهيكل التنظيمي للشباك الوحيد وهو عبارة عن مجموعة من القواعد واللوائح التي تعطي الحق لمجموعة من أفراد الهيئة أن تصدر الأوامر لأشخاص آخرين على نحو يحقق الرشد والكفاءة والتي ينظم من خلالها موارد بشرية في صورة علاقات مستقرة نسبيا والتي تعد إلى حد كبير نمط من أنماط التفاعل والتنسيق الموجه نحو إنجاز أهدافه¹.

ويحتوي الهيكل على تقسيمات تنظيمية ووحدات مختلفة كما يحدد نطاق الإشراف وخطوط السلطة والمسؤولية باتخاذ القرار المناسب².

حيث يقوم الهيكل التنظيمي بتحديد كيفية توجيه الأنشطة كتوزيع المهام، والتنسيق والإشراف من أجل تحقيق الأهداف التنظيمية، ويمكن هيكل الشباك الوحيد في العديد من الطرق المختلفة، حسب رئيس اللجنة وباقتراح منه وذلك بالاعتماد على أهداف هذه اللجنة وتقوم لجنة الشباك الوحيد بتحديد الطرق التي تعمل فيها، من خلال توفير الإجراءات الأساسية بتحديد مهام اللجنة من حيث المشاركة، وصنع القرار والتي تستند في قراراتها على الحوار والتوافق فيما بينهم والخروج بقرار أنسب.

ومنه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تناول المطلب الأول الأجهزة المتدخلة لتنظيم الشباك الوحيد، كما تناول المطلب الثاني الأمانة التقنية للشباك الوحيد.

المطلب الأول: الأجهزة المتدخلة لتنظيم الشباك الوحيد

¹ المغربي كامل محمد، الإدارة والبيئة السياسية العامة، ط1، عمان، 2001، ص 215.

² Khaladi Mokhtar, Urbanisme et système sociaux, la planification urbaine en Algérie, OPU, Alger, sans années d'édition, P209.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19¹، هم أجهزة يشكلون الشباك الوحيد وقد فصل هذا المرسوم بين الأعضاء الدائمين والمؤقتين.

كما فصل بين الشباك الذي يتم إنشاؤه على مستوى البلدية وكذلك الذي يتم إنشاؤه على مستوى الولاية. من خلال تنظيم أجهزة لسير عمل الشباك الوحيد. وهذا ما سيتم التعرف عليه من خلال فرعين يتناول الفرع الأول تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والفرع الثاني على مستوى الولاية

الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية:

تطبقا للمرسوم التنفيذي 15-19² يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية بموجب قرار معضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا ويتكون من:

أولا: الأعضاء الدائمين

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- مفتش التعمير

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

- رئيس القيم الفرعي للري أو ممثله.

ثانيا: الأعضاء المدعويين:

- رئيس القسم الفرعي للعلامة أو مثله.

- ممثل الحماية المدنية.

- مثل مديرية البيئة الولاية.

¹ المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

² المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

- ممثل مديرية السياحة الولاية.

- ممثل مديرية الثقافة الولاية.

- ممثل الصحة والسكان

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)¹.

الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلون عند الاقتضاء كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره أو إفادته في أعماله. فمن خلال هذه التشكيلة يتبين لنا بأن رئاسة هذا الشباك تكون لرئيس البلدية أو ممثله الذي يقوم باختياره من ضمن موظفي المصلحة التقنية للبلدية، وهذا ما يبرر دور البلدية كهيئة إقليمية مكلفة بالسهر على تطبيق أحكام قانون التعمير.

أما الأعضاء الدائمين هم مكفون بدراسة الملفات من الناحية التقنية وتحضيرها كما أنهم ملزمون بحضور كل الاجتماعات أما الأعضاء المؤقتين فتتم دعوتهم استثناء إذا لزم الأمر في موضوع طلب أي رخصة تعني قطاع من القطاعات الأخرى.

الفرع الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية:

تم إنشاء هذا الشباك بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يتم تنصيبه على مستوى مديرية التعمير للولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا ويتشكل الشباك الوحيد هو الآخر من:

- ممثل الوالي

- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبها نظراؤهما.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

¹ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
 - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
 - مدير الشركة الوطنية الكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.(GRTG).
 - مدير البيئة أو ممثله.
 - مدير السياحة أو ممثله.
 - مدير الثقافة أو ممثله.
 - مدير الصحة والسكان أو ممثله.
- من خلال التشكيلة على مستوى الولاية، أن مدير المصالح الولائية للعمران هو المكلف برئاسة الشبكات الوحيد، كما يعتبر حضور ممثلي الإدارات شيئا إيجابيا لضمان سير أعمال الشبكات الوحيد على أحسن وجه¹.

الفرع الثالث: على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات المدمجة.

- تطبيقا للمرسوم 15-19، يمكن أن يجمع الشبكات الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.
- وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشبكات الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

¹ المادة 16 من قانون 90-29 المعدل والمتمم مرجع سابق.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

تجمع عدة بلديات على مستوى الدائرة هي تلك البلديات التي لا تتوفر على مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، فهذا المختلف وضع لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير¹، وهو ما نحن عليه قانون 90-29، على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة².

المطلب الثاني: الأمانة التقنية للشباك الوحيد

كلا من الشباكين البلدي والولائي يختصان بتحضير عقود التصدير وتسليمها لطالبيها حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر إلى طبيعة كل منهما. كما تمثل الجماعات المحلية المصدر الأساسي للمعطيات العمرانية ويتم استصدارها على مستواها وبالخصوص البلديات، إذ يمكن لكل شخص يرغب في الحصول على رخصة أو شهادة إلى وضع ملفه على مستوى البلدية، التي تقع في دائرة اختصاصها القطعة الأرضية المزاد، إما البناء عليها أو تجزئتها أو التسييج حولها، وذلك بواسطة الأمانة التقنية للشباك الوحيد مشكلا عدة مكاتب وهذا ما سأطرق له بالتفصيل وفق الفروع التالية:

الفرع الأول: مكتب الاستقبال والإرشاد:

يختص كلا الشباكين باستقبال المواطنين والإجابة عن تساؤلاتهم فيما يخص مختلف الوثائق التي يختص الشباك الوحيد بدراستها والوثائق الواجب تقديمها، ويتلقى العون بمكتب الاستقبال والإرشاد والمكلف بأمانة الشباك الوحيد طلبات المواطنين ويقوم بتسجيلها في سجل مخصص لهذا الغرض مرقم ومؤشر، كما جرت عليه العادة بالنسبة للسجلات الإدارية³، وكل هذا من أجل تسهيل عملية دراسة الطلبات حسب تاريخ إيداعها.

¹ التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000م، ص 67.

² المادة 59 من المرسوم 15-19 المرجع السابق.

³ المادة 16 من قانون 90-129 المعدل والمتمم مرجع سابق.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

كما يتم تتبع ملفات الطلبات المودعة بمكتب الاستقبال وذلك من خلال التدوين المعلوماتي لجميع البيانات المتعلقة بها، مع تسليم أصحاب الطلبات وصل إيداع في نفس اليوم يتضمن رقم الملف وتاريخ برمجة انعقاد لجنة الدراسة ، وهذا بعد التحقق من الوثائق الواجب ملؤها والمرفقة بالعلف حسب نوعية الطلب:

الفرع الثاني: مكتب دراسة الطلبات:

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانية للوثائق الضرورية التي يجب أن ترفق بالطلب، والتي تتكون غالبا من ملف إداري وآخر الهندسة المعمارية، بالإضافة إلى ملف تعني في 3 إلى 8 نسخ حسب طبيعة الوثيقة وكذا طبيعة المشروع.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة، والتي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به¹.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990².

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

¹ للمادة 59 من المرسوم 15-319 مرجع سابق.

² للمادة 47 من المرسوم 1915 المرجع نفسه.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

طبقا لنفس المادة 47 من المرسوم 15-19 تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع:

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

مع العلم أن الشباك الوجود يجتمع في مقر البادية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

تطبيقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 يزود الشباك الوحيد في إطار سيره وينصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية ويكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية¹.

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع السكنات الجماعية التي عند السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

¹ للمادة 49 من المرسوم 15-19 مرجع سابق.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

طبقا لنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19¹، على أنه يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة الرامية في جميع المالات خلال العشرين يوما الموالية التاريخ إيداع الطلب، عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المجدد ابتداء من تاريخ لتبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات مع العلم أن سير عمل الشباك الوحيد يدخل في مجالات دراسة القرارات الإدارية التي تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة والغاية منها تضيق البناء غير القانوني².

وتطبيقا بما جاء بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017³، والتي تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها والهدف منها تسليط الضوء على أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 بتقديم بعض التوضيحات ولاسيما فيما يخص:

- احترام الآجال القانونية لتحضير عقود التعمير وتسليمها .
- دراسة الملفات بإتباع النظام التسلسلي الإبداع الطلب.
- انتظام انعقاد جلسات عمل الشبايك الوحيدة والصفة التمثيلية للأعضاء.
- إرسال وحفظ الملفات لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .
- استحداث وضبط بطاقةية الكترونية لتزويد البطاقية الوطنية لعقود التعمير.
- احترام آراء مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بخصوص الملفات .

¹ انظر للمادة 51 من المرسوم 15-19 - المرجع نفسه.

² الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم مجلة الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008، ص 39.

³ تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والتي : تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، وزارة السكن والعمران.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

كما أن أجال تقليص تسليم عقود التعمير من بين الأهداف المقررة بالمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، حيث يجب تضافر جهود جميع المتدخلين في سلسلة معالجة وتسليم عقود التعمير لتحقيق الغرض المنشود .

على أنه يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية والولاية في طلبات الرخص في أجال الخمسة عشرة يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك بعد استشارة وجمع آراء المصالح المعنية. كما يمكن للشباك الوحيد العقاد الجلسة واعتبارها في حالة ما لم تبدي المصالح المستشارة رأيها في أجال الثماني أيام التي تلي تاريخ استلام الرأي أن رأي ممثلها في الاجتماع يعبر عن موقفها صالح مستشارة أو كإجابة حمدي للموافقة.

وعليه يجب أن تحترم برمجة ودراسة الملفات التي يتم إيداعها على مستوى الشباك الوحيد حسب الترتيب الزمني إيداعها، كما يجب على أعضاء الشباك الوحيد أن يقوموا في بداية كل جلسة عمل التحقق من ذلك استنادا إلى سجلات البريد الوارد المقدمة حسب كل حالة من طرف مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير.

الفرع الثالث: مكتب البطاقية الوطنية لقرارات التعمير

تعرف البطاقية الوطنية على أنها آلية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة عن طريق آلية الشباك الوحيد ، وتتسم البطاقية الوطنية لقرارات التعمير بالعديد من الخصائص التي تميزها عن أي آلية أخرى تستخدمها الدول .

وبعبارة أدق سلطات الضبط الإداري العمراني سواء على المستوى المركزي أو المحلي، وعلى الرغم من تشابه البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والبطاقية الوطنية المسكن من حيث الطبيعة ومن حيث الهدف ، إلا أنهما يختلفان في العد في من المواقف وخاصة من حيث الاختصاص ومن حيث الموضوع¹، وتجسيد نظام البطاقية الوطنية لقرارات التعمير في مجال العمران، هو أحد مظاهر تجسيد الإدارة الالكترونية.

¹ فوزي أحمد تحتوت المسؤولية الإدارية عن الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، القاهرة، د س ط، ص 08.

أولاً: مفهوم البطاقية الوطنية لقرارات التعمير

تعد الرقابة على أعمال الأفراد من قبل الإدارة العامة حجر الزاوية في كل نظام قانوني، فهي التي تحفظ الحقوق وترد الضرر، وتحمي الأفراد من كل مظاهر التعسف لذلك كانت عصب كل نظام قانوني ينشد العدالة، ويهدف إلى تحقيق الصالح العام والصالح الخاص على حد سواء فمن بين وسائل الرقابة تلك، نظام البطاقية الوطنية الذي شارفت الدولة على إتباعها في معظم المجالات عامة والعمران خاصة، تطبيقاً لمبدأ المساواة القانوني الذي يسعى أن يكون جميع الأفراد متساوون أمام القانون في التكاليف العامة دون تمييز¹.

فحدد المشرع الجزائري مفهوم البطاقية الوطنية لقرارات التعمير ولم يترك ذلك للفقهاء، فتكون مدعاة للاختلاف وبموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-26 المؤرخ في 30 أوت 2009 والمتعلق بالبطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها²، فعرفت البطاقية الوطنية على أنها آلية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير قرارات التعمير وتسليمها³، كرخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التقسيم والتعمير والمطابقة وغيرها.

1- خصائص البطاقية الوطنية لقرارات التعمير

قسم البطاقية الوطنية لقرارات التعمير بالعديد من الخصائص التي تميزها عن أي آلية أخرى تستخدمها الدول وبعبارة أدق سلطات الضبط الإداري العمراني سواء على المستوى المركزي أو المحلي، ومن بين هذه السمات لدينا :

¹ أيت شغلال نبيل مقومات بناء دولة القانون مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر باتنة، الجزائر، ص 85.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 والمتعلق بالبطاقية الوطنية العقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، جر، عدد 50 سنة 2009.

³ المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

- أنها آلية توثيق معلوماتية تعتمد على قاعدة بيانية تكون فيها جميع التصرفات التي قام بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية في مجال العمران سواء كانت مشروعة في شكل عقود للتعمير أو غير مشروعة في شكل مخالفات عمرانية.

- أنها تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير والتي يفرض مسكها للمفتشية العامة للتعمير إن كانت العقود والمخالفات وطنية أو المفتشية الجهوية للتعمير إن كانت العقود المتعلقة بها محلية.

- أنها وسيلة رقابة على جميع الأشخاص¹، الذين يمارسون نشاطات في مجال التعمير فتتم مراقبتهم عن طريقها من خلال مراقبة فتح الورشات من عدمها ومدد الأشغال القانونية التي لا يمكن تجاوزها وإلا تنتهي مدة صلاحية العقد وغيرها، فيصير الأشخاص على احترام التزاماتهم القانونية مع الدولة في الأجل القانونية وبالتالي تجنب حدوث أضرار للغير حسن النية والبيئة والدولة نفسها.

- أنها وسيلة ردعية²، تمنع كل من تسول له نفسه أن يحاول ارتكاب مخالفة عمرانية خاصة وأنه يعلم بأنه مراقب من قبل هيئات متخصصة وجميع بياناته موثقة ومسجلة بتواريخها الحقيقية فلا يستطيع التماطل ولا التحايل بطريقة أو بأخرى لأنه لا منفذ له .

- أن المعلومات والبيانات المسجلة في البطاقة الوطنية تكون سرية³، ولا يحق لأي كان الاطلاع عليها أو الاستعانة بها إلا إذا كان سلطة مختصة أعطى لها القانون هذا الحق كالولاية مثلا.

2-فوائد قاعدة البيانات العمرانية

¹ سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية ويعتري الأمر إن كانت الأشخاص المعنوية أشخاصا معنوية خاصة أو عامة قوانين العمران تسري على الجميع باستثناء بعض الحالات المحددة على سبيل الحصر كالبيانات التي تخضع السرية الدفاع الوطني مثلا لا تخضع لرخصة البناء .

² زهرة غضبان، تعدد أنماط العقوبة وأثره في تحقيق الردع الخاص للمحكوم عليهم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بائنة 2012 2013، ص 18.

³ المادة 50 من المرسوم 09-27 مرجع سابق.

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

تكمّن فوائد قاعدة البيانات العمرانية لدى الأمانة التقديّة للشباك الوحيد، الولاية البلدية، والوزارة المكلف بالتهيئة والتعمير في أنها تقوم ب:

- توحيد البيانات وعدم تكرارها لاختصار الوقت في التعامل مع الأفراد فبدل أن تصدر رخصة البناء في 20 يوما بهذه الطريقة قد يتطلب الأمر 10 أيام.

- سرعة في أداء تنفيذ الإجراءات خاصة تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بقرارات التعمير¹، فبدل أن تطلع لجنة مكونة من عدة أشخاص على الملف ما إن كان مكتملا وتعمل على تحضيره يكفي إدخال المعلومات المطلوبة والخاصة بالملف وينتهي الأمر، وهذا لا يمكن النظام القديم أن يقوم به (نظام الملفات)، حيث أن قواعد البيانات تستطيع تخزين بيانات الموافقتين في شكل موحد على مستوى إقليم الوطن مما سيؤدي على تراكم الملفات وسهولة الوصول إليها في الوقت المحدد.

- سرعة استرجاع البيانات وتسهيل التعامل مع الجمهور لأن العمل أصبح منظما وفيه ربع الوقت وتوفير الجهد، إذا يمكن جلب بيانات أي فرد أو قار وملف في أقصر وقت وأقل جهد.

- إضافة ملفات جديدة وتخزين كم هائل من البيانات، وسهولة تعديل أو حذف أو تحديث أو إضافة بيانات جديدة على الملفات الموجودة في القاعدة وكنا سهولة استرجاع البيانات من الملفات².

- إمكانية تعديل البيانات العمرانية دون تعديل البرامج وكذا تعديل البرامج دون تعديل البيانات، كما يمكن إزاحة الملفات الخالية، وتلبية احتياجات كافة مستخدمي قاعدة البيانات العمرانية بشكل مرّن ناهيك عن عرض البيانات بشكل منظم.

¹ المادة 58 من المرسوم 15-19 مرجع سابق.

² أحمد عاشور، تعريف قاعدة البيانات موقع الكتروني، <http://www.madoo3.com>، تاريخ الاطلاع

- تحديد البرامج وإجراءات إدخال البيانات، وتنسيقها، وتوفير الحماية لها، مصمم قاعدة البيانات المسؤول عن تحديد البيانات التي يتم إدخالها بشكل منظم دون تكرار، مبرمج ومحل النظام المسؤول عن سلامة البرامج المستخدمة، وعمل الصيانة لها، والمستخدم النهائي من يستخدم النظام بشكل يومي، لاسترجاع البيانات أو تعديلها، أو حذفها، أو غير ذلك.

ثانيا: تجميع المعطيات العمرانية

ليتم تسجيل المعطيات على قاعدة البيانات الخاصة بالبطاقية لابد أولا من تجميعها وترتيبها حسب المعيار المعتمد في القاعدة البيانية والذي يعمل على برمجته الشخص المؤهل قانونا لذلك، وتلك المعطيات تختلف مصادرها، منها ما يأتي من الجماعات. المحلية البلدية الولاية ومنها ما يأتي من الجهات القضائية المختصة خاصة فيما يتعلق بالجزءات العمرانية.

1- بالنسبة للجماعات المحلية البلدية والولاية

تمثل الجماعات المحلية المصدر الأساسي للمعطيات العمرانية، ذلك لأن قرارات التعمير يتم استصدارها على مستواها وبالخصوص البلديات، إن يجب على كل شخص يرغب في الحصول على رخصة أو شهادة إلى وضع ملفه على مستوى البلدية التي تقع في دائرة اختصاصية القطعة الأرضية المراد بها أما البناء عليها أو تجزئتها أو التسبيح حولها دواء كان اختصاص إصدار قرار التعمير من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن كل جهة تمتلك جميع المعلومات الضرورية حول القطعة الأرضية وحول المعنى بالقرار كما أن المعنى مجبر على إيداع الملف على مستوى البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها القطعة الأرضية محل قرارات التعمير ، حتى ولو كان مصدر القرار الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وبالتالي يتم تجميع المعطيات العمرانية المتعلقة بقرارات التعمير من جميع البلديات والولايات التي تدخل ضمن دائرة اختصاص المفتشية الجهوية للتعمير، والتي تختص بمسك

الفصل الأول.....تنظيم الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

البطاقة الفرعية لقرارات التعمير لكون اختصاصها جهوي، فيتم تجميع المعلومات بناء على المصليات المتوفرة لديها والمبنية على أساس الملفات المودعة لديها فنجد على سبيل المثال أن كل شخص حاز على رخصة بناء أو تجزئة أو هدم وغيرها¹، قد وضع ملقا على مستوى الجهة الإدارية المختصة يحتوي على مجموعة من المعطيات تخص المعنى به، بالإضافة إلى الطلب يتكون من ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية وهو ما نص عليه المرسوم 19-15.

2- بالنسبة للجهات القضائية المختصة

القرارات القضائية في مجال العمران، وهي مجمل الأحكام الصادرة من جهات القضاء العادي والقضاء الإداري لكل البناءات المخالفة لقواعد التعمير فمن خلال ذلك سعى المشرع الجزائري إلى منح المجال الحضري حماية قانونية مضاعفة، أولها حماية إدارية تظهر في شتى أنواع الترخيصات المفروضة على مستعملي الأراضي وثانيهما قضائية تتمثل في زجر مخالفات العمران والتجزئيات من خلال إصدار أحكام قضائية تخص الينابات المخالفة لقواعد التعمير (وكذلك الحال بالنسبة لقرارات الجهات القضائية الإدارية والتي عادة يتم توقيف الأشغال أو إلغاء أو وقف تنفيذ قرارات العمران الصادرة من الجهات الإدارية المختصة، وفيما يخص البطاقة الوطنية لقرارات التعمير ينبغي على الجهات القضائية إمدادها بكل العمليات العمرانية التي فصلت فيها لإدراجها في البطاقة).

¹ عبد الله العويحي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص ص 77، 78.

الفصل الثاني

اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام

العام العمراني

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

المبحث الأول: في مجال أدوات الرقابة القبلية

منح الرخص الإدارية هي تصرف إداري إنفرادي، يعبر عن إرادة السلطة الإدارية في تنظيم نشاط معين، ويخضع إجراء تسليم الرخصة، من خلال إجراء تحقيق معمق من طرف السلطة المختصة، وكذا الرقابة ولو بصورة انفرادية مما تستدعي الاهتمام والمتابعة من أجل هدف واحد وهو خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير، وسنتطرق حسب أهميتها في الجانب الرقابي، وبدء رخصة البناء التي أولها المشرع أهمية بالغة فهي الرخصة التي تبني على أساسها كل أعمال البناء والأشغال المتعلقة به فرع أول ومن ثم رخصة التجزئة فرع ثاني ثم رخصة الهدم كفرع ثالث وفقا لما يلي:

الطلب الأول: رخصة البناء

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

سيتم التطرق لرخصة البناء انطلاقا من تعريفها وبيان تطبيقاتها الثانوية وفقا لما يلي:

أولا: تعريفها

لم يتطرق المشرع من خلال قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إلى تعريف رخصة البناء، وعليه سنتطرق إلى بعض التعاريف الفقهية لهذه الرخصة، فهي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشتمل الحصول على رخصة البناء¹.

وعرفت أيضا بأنه (الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى لو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسعة بناء قائم)².

¹ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في و ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005، ص 217.

² بورويس زيدان علاقة التوثيق بالنشاط العمومي، مجلة الموثق، العدد العاشر، 2000، ص 11.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

وعرفت أيضا على (أنها عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي : ماهية المبنى المرخص به وذكر ،مواصفاته، وبيان الغرض منه سكني أم خدماتي أم تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع والأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة)¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قرار إداري بالنظر إلى الجهة المصدرة لها الإدارة والتي هي محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، وعليه وبما أنها عبارة عن قرار إداري سنتعرض أولا إلى بعض التعاريف الفقهية بالقرار الإداري من أجل التطرق إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء وبيان أهم عناصره. حيث (يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ، ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم)².

العمل القانوني الانفرادي الصادر من مرفق عام ، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة³.

إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح يقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة⁴.

¹ أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم في تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 90-91.

² محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة، 1973، ص 670.

³ بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 85.

⁴ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ط5 دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 22.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمرائي

عمل قانوني صادر بصفة انفرادية والهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات¹، وعليه فإن رخصة البناء تجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري، إذ يترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إداريا أن كل متصور من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري.

الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء:

أهداف رخصة البناء متعددة وأهمها:

- أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

- تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث جاء فيها، لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام شغل الأراضي المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي².

- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها .

- تساهم على الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.

- أنها وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها إلا واعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 04-05³.

الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة البناء:

يشترط القانون وذلك قبل إصدار رخصة البناء تحضير دراسة الرخصة من طرف هيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدارها.

¹ ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، ط 1 دار المجند للنشر والتوزيع، (د س ن)، ص 178.

² إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 3، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2016، ص 146.

³ قانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

حيث تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الجهة المختصة والمتمثلة في الشباك الوحيد والتي بدورها تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه، والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب¹.

أولاً: الرقابة الشكلية على صفة رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير الملف ويحتوي على بعض المستندات والبيانات. حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، يجب أن يقدم طلب رخصة البناء².

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي الملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.

- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانوناً، كما أجاز القانون رقم 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

¹ إقلولي أولاد رباح صافية (رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري)، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 28-27 فيفري 2012، ص 43.

² المادة 51 من القانون رقم 27-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997، والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

ثانيا: الرقابة على الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء

تضيف المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملفا إداريا وملفا تقنيا وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية يحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة .

حيث يحتوي الملف الإداري على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة لكل بناية تقع ضمن تجزئة عقارية مخصصة أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن أراضي مجزأة برخصة تجزئة في حصة أو عدة خصص، أما بالنسبة لملف الهندسة المعمارية فيحتوي على مخطط الموقع على سلم مناسب ومخطط كتلة على سلم متباعد حسب مساحة كل قطعة أرضية مع تبيان حدود القطعة الأرضية وتوجهها وكذا منحنيات المستوى أو مساحات التسطیح والمقاطع التخطيطية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء، أما بخصوص الملف التقني يحتوي على مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن عدد العمال مع شرح مختصر الأجهزة التموين بمختلف الشبكات، مع إرفاق دراسة تتضمن الهندسة المدن لي بعده مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد ووصف دقيق للهياكل الحاملة للبنائة على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية¹.

تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وتجمع الهيئة التشاورية المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل بأسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها².

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-319 السابق ذكرة.

² المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

ثالثا: إصدار قرار رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة، يتعين على أمانة الشباك الوحيد أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

بعد منح رخصة البناء لطالبا يشرع هذا الأخير في إنجاز مشروع البناء المحدد في الطلب الذي قد سبق له وأن قدمه مع بقاء أشغال البناء خاضعة للرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية المختصة ما يمكن أن تطلق عليه بالرقابة البعدية ويكون ذلك في مختلف مراحل إنجاز الأشغال منذ بدايتها وأثناءها وإلى غاية نهايتها، لضمان مطابقة البناء المنجز لما ورد في طلب رخصة البناء واحترامه للشروط المنصوص عليها¹.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

أولى المشرع الجزائري عناية كبيرة لرخصة البناء كونها تشكل محورا رئيسا في النشاط العمراني بوجه عام، وتعد ضرورية في المجال العمراني، كما تعرض المشرع إلى رخصة التجزئة والتي لها دورا مهما بالنسبة لرخصة البناء ، والتي يتم اشتراطها في كل تقسيم الملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشييد بنايات عليها للتحكم بشكل أفضل في العمليات العقارية التي تعتبر مصدرا لخلق تجزئات غير قانونية² ، الأمر الذي يجعلنا نركز على ما تختص به رخصة التجزئة.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، وحدد المشرع الجزائري ذلك من خلال استخراج رخصة التجزئة والتي نصت عليها المواد 57

¹ كمال محمد الأمين دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر 2012، ص 112.

² محمد مجوبي قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، ط2، دار النشر المغربية، المغرب، 2011، ص 49.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

وما يليها من قانون 90-29 المعدل والمتمم¹ ، وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19، وعلى هذا الأساس أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية وعليه تختلف رخصة التجزئة. عن رخصة البناء من حيث التعريف الذي سأطرق إليه من خلال التعريف الفقهي والتشريعي.

أولاً: التعريف الفقهي

لقد عرف الفقه التجزئة بأنها (كل عملية تقسيم الملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها) ، كما عرفت بأنها (عملية أو نتيجة لعملية والهدف منها التقسيم . الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة، القيام بسبوع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية).

ثانياً: التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 82-202² ، الملغي بأنها تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها، وفي إطار أحكام المادتين 57 58 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها³.

ما يمكن أن نستخلصه من ذلك أن رخصة التجزئة تتضمن عنصران، عنصر مادي وعنصر قانوني حيث يتمثل العنصر المادي في حدود والأشكال الهندسية أما العنصر القانوني يتمثل

¹ المادة 57 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة المعدل والمتمم مرجع سابق.

² المادة 24 من قانون 82-202 المؤرخ في 06 فيفري . 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء عليها، ج ر، عدد 06، سنة 1982 ملغي

³ المواد 57، 58 من القانون، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

في زوال وحدة عقارية أو إنشاء وحدتين أو أكثر وبالتالي فلا يمكن إجراء هذه العملية بحرية لأن رخصة التجزئة تعتبر قيد من القيود الوارد على حق الملكية العقارية الخاصة¹.

ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

القرارات الصادرة في هذا الشأن تتم بوضع ضوابط إلزامية حيث تنظم تصرفات الأفراد في هذا الصدد، فمن هذا المنطلق تستطيع القول أن رخصة التجزئة تأخذ صورة الترخيص الإداري حيث يصدر من سلطة مختصة بإعتبار أن القرار الإداري هو إفصاح من جانبها صراحة أو ضمنا²، أثناء قيامها بوظائفها المقررة لها قانونا، ضمن إجراءات محددة ضمانا للحقوق وحق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية³.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع نسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها⁴.

تطلب رخصة التجزئة عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية⁵.

¹ الملكية العقارية الخاصة يقصد بها كل حقوق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها حيث أنها تثبت بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد القيد والإشهار، وكل حيازة يجب أن تعزز بسند قانوني يبرر شغلها، بتصرف راجع حجوج كلثوم (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي (15-19) مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي عدد 08 جويلية 2016، ص 298.

² مجاجي منصور النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب الجزائر 2001، ص 26.

³ عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1 دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 70.

⁴ بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ط 2 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 73.

⁵ حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة، د ط، د دن، د س ن. 5- أنظر / المادة 22/8 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكرة.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية، خلال الشهر الذي يلي تبليغه، هذا لما لها من أثر قانوني المتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر.

تعد رخصة التجزئة من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته.

يمكن الإدارة عدم منح الترخيص لتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض مجزأة غير موافقة لتوجيهات الأراضي المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة التجزئة

لكون رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية، لهذا يشترط المشرع للحصول عليها، إتباع إجراءات معينة ضمنا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى أمانة لجنة الشباك الوحيد والتي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه وبعدها تقوم وإصدار قرار بشأن الطلب¹.

أولا: الرقابة الشكلية على رخصة التجزئة

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة. فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة مرفق بنسخة من عقد الملكية، أو من طرف الوكيل مرفقا بعقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني².

ثانيا: الرقابة على الملفات المرفقة بطلب رخصة التجزئة

ملف تقني يتضمن تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على

¹ إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 170.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها المرجع السابق، ص 47.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة، مع بيان طبيعتها وتسميتها، وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، وكذا التصاميم الترشيدية 1/200 أو 1/500، تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومنحنيات المستوى، وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكات الطرق المختلفة، وكذا تحديد القلع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالماء الشروب، ومياه الحرائق وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، وتحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة بما في ذلك مساحات البدايات الخامة بالتجهيزات العمومية¹.

- دراسة مدى التأثير على المحيط الاقضاء.

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

- دفتر شروط بتعدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والشروط التي تنجز بموجبها البنات بعد هذا الدفتر الرشيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة، كما يحدد دفتر الشروط حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

خضم دراسة كإعداد رخصة التجزئة من قبل الشباك الوحيد حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على إمكانية إجراءات تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة هام وخطير في نفس الوقت.

ثالثاً: إصدار قرار رخصة التجزئة

الهيئة والمصالح المعنية المكلفة بالشباك الوحيد والتي تقوم بتسليم الرخصة في بعض الأحيان مازمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة، وهذا ضماناً لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من الطالب للتجزئة في إعدادها حيث يمكن للجنة الشباك الوحيد أن تشترط ما يلي:

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 171.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء التجهيزات العمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري والحرفي، واقامة محلات مهيات أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة وهذا بتزويد بها هو لازم من هذه التجهيزات أي فرض ما يلزم من مرافق ضرورية لضمان سير حياة داخل هذه التجزئات.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة¹.

يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى المعلي خلال شهرين من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وخلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى، كما يمكن تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة، حيث يصدر القرار خلال نفس الآجال الممنوحة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة ويهدف هذا الإجراء إما لاستكمال الملف أو إجراء تحقيق عمومي².

كما أن طلب رخصة التجزئة يمكن أن ينتج عنه إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن تسكت الإدارة المختصة وتمتتع عن الرد، لذلك منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال خمسة عشرة يوما من إيداع الطعن، كما يمكن إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير إلى جانب ذلك منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة³.

المبحث الثاني: في مجال أدوات التعمير البعدية

المطلب الأول: شهادة التقسيم

¹ لياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص 53.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرة.

³ المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم وإجراءات الإعداد والتسليم

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء¹، تسلم للمالك عقار مبني ويطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام. وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ووضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي - طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام . كما يمكن تعريفها كما يلي(هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة)². وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف من رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم القلعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي. من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لان العقار موضوع شهادة التقييم يكون أصلا معد البناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية شهادة التعمير رخصة البناء، وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير³.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها المرجع السابق، ص 68.

² عبد الله الموجي (دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم العدد 11 جوان 2013، ص 111.

³ عيسى بن حمادة، المرجع السابق، ص 55.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

تحضير شهادة القسمة وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء فالطلب يقدم من المالك¹ ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق المطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض².

تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويمكن للمصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر إلا أعتبر سكوتها ردا بالموافقة. وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها حسب نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

كما نص المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون أجل مدة تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشرة يوما وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكن أن طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران كما يمكنه رفع دعوى لدى المحكمة يودع المختصة³.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة

يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب رخصة البناء طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك، لتقوم

¹ أجاز المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 أن يكون طالب شهادة التقسيم شخص معنوي وذلك بتقديمه نسخة من القانون الأساسي.

² أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ أنظر/ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء ثم الفصل في ذلك طبقاً لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادة.¹

ومن خلال الأحكام القانونية المنظمة لإجراءات شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون (29/90) المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي (176/91) الملغى بالمرسوم (19/15) نستنتج أن هناك مجموعة من الإجراءات يمر بها ملف شهادة المطابقة، ويمكن تقسيمها إلى ثلاث مراحل، الأولى الإجراءات السابقة على منح شهادة المطابقة نتناولها في الفرع الأول، والثانية الإجراءات المتزامنة مع منح شهادة المطابقة نتناولها في الفرع الثاني، والمرحلة الثالثة هي الإجراءات اللاحقة لصدور شهادة المطابقة نتناولها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الإجراءات السابقة على منح شهادة المطابقة

تتمثل في مجموعة من الإجراءات القبلية لصدور شهادة المطابقة وهي تكون مشتركة بين المواطن من خلال إيداع طلب شهادة المطابقة، والإدارة من خلال دراسة الطلب والتحقق في مدى المطابقة.

أولاً: إيداع طلب شهادة المطابقة

هنا نميز بين حالتين الحالة الأولى: حالة تصريح صاحب البناء بإنهاء الأشغال والحالة الثانية حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

1 - حالة التصريح بإنهاء الأشغال:

¹ ميموني سعاد، المرجع السابق صفحة 60.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد إنجاز أشغال البناء إعلام الإدارة بذلك¹ حيث نصت المادة 56 من القانون (29/90) المعدل والمتمم (يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة)².

و تنص المادة 66 من المرسوم (19/15) (في إطار أحكام المادة 54 أعلاه يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة)³.

من خلال أحكام هاتين المادتين نجد أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يودع في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ انتهاء أشغال البناء و التهيئة، تصريح يعد في نسختين (2) يشهد فيه عن انتهاء أشغال البناء و التهيئة بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني و نسخة عن محضر تسليم الأشغال يتم إعداده من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) و ذلك بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي الموجهة لإستقبال الجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمقر البناء المنجز، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، كما يتم ارسال نسخة من هذا التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة (حيث كانت في ظل المادة 57 ف 1، 2 من المرسوم التنفيذي 176/91

¹Araud (G) et rupied (B),droit de l'urbanisme,Delmas,2emeEdition,Paris,1994,page 195.

² القانون (29/90) المعدل والمتمم – السالف الذكر

³المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

الملغى ترسل نسخة من التصريح الى مديرية التعمير على مستوى الولاية و ليس رئيس القسم الفرعي للتعمير). والغرض من هذا التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة، ومنح المستفيد إمكانية استعمال المبنى في حدود الغرض الذي أنجز لأجله¹، وتتعلق مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء بإقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها².

وهناك ملف واجب إرفاقه بالطلب يتمثل في الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات³.

وفي الأخير يمكن القول أن طلب الحصول على شهادة المطابقة يمثل في مفهوم القانون الإداري عنصر السبب في وجود القرار الإداري المتعلق بشهادة المطابقة و هذا طبقا للقاعدة العامة، أي أن يبادر صاحب الشأن و المصلحة و الصفة في طلبها، و لكن لهذه القاعدة

¹قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الدراسية 2014-2015 ص 143.

²تونس صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الدراسية 2018-2019، صفحة 268.

³ميمونة سعاد، المرجع السابق صفحة 62.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

استثناء يتمثل انه يمكن للسلطة الإدارية أن تتولى مسألة اصدار شهادة المطابقة و منحها دون طلبها.¹

2 - حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

إذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بإنهاء الأشغال، كما ذكرنا فإن في حالة عدم وجود التصريح في أجله لا يعني رفض تسليم هذه الشهادة لإنعدام التصريح من المعني بل أوجب المشرع في ف 2 من المادة 57 من مرسوم تنفيذي 176/91 الملغى أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء مطابقة الأشغال بالاستناد الى تاريخ الانتهاء من الأشغال²، تتضمن رخصة البناء المسلمة للمستفيد الأجل القانونية المحددة لإنهاء الأشغال حسب نوعية كل بناية و في حالة انتهاء الأشغال وفق الأجل المحددة في الرخصة دون تقديم تصريح من المعني فإن السلطة المختصة الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسه حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15³ (عندما لا يودع... تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي).

ويعتبر هذا الإلتزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع الى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء بإعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويلي أعمال البناء المرغوب فيها ومرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير⁴.

¹لعيدي خيرة، المرجع السابق صفحة 451.

²عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى ، دار الفجر، القاهرة، ، 2005 صفحة 66.

³ عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات - المرجع السابق صفحة 159.

⁴عربي باي يزيد، المرجع سابق، صفحة 237.238.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

ويرجع السبب الذي أدى بالمشرع الى النص على هذه الحالة، لأنه يعلم بأنه يوجد أشخاص يقومون بتشييد بناياتهم بصفة مخالفة لأدوات التهيئة والتعمير وأيضاً غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة لهم، وهذا ما أثبتته الواقع العملي، مما يجعلهم يمتنعون عن تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة لأنهم يعلمون مسبقاً بأن طلبهم سيحظى بالرفض ويمكن أيضاً أن يسفر على متابعات قضائية نتيجة تجاوزات¹، والمصلحة في حلول السلطات الإدارية محل الباني المرخص له في تحقيق مطابقة أشغال البناء والعمل على اصدار شهادة المطابقة هي المصلحة العامة والحقوق المتجاورة في العقارات التي يجب أخذها في الاعتبار عند منح هذه الشهادة التي تسمح للباني بإستعمال المبنى فيما شيد له، وليست مصلحة شخصية أو ذاتية للإدارة، لكن ما يلاحظ عملياً أنه عدم قيام رؤساء البلديات بصلاحياتهم المخولة لهم قانوناً مما أثر سلباً على قواعد العمران، وشجع المستفيدين من رخصة البناء على عدم احترامها واحترام مقتضيات المخططات المصادق عليها.

ثانياً: دراسة الطلب والتحقيق في مدى المطابقة

تنص المادة 66 ف 04 من المرسوم 19/15 (...يخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة)، فحسب هذه المادة فإنه تحقق في طلب شهادة المطابقة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة

¹العيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 452.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

وممثلين عن المصالح المعنية الاخرى لاسيما الحماية المدنية في مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹.

و حسب المادة 67 من المرسوم 19/15 السالف الذكر فإنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و ذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بإنهاء الاشغال عند الإقتضاء، و الذي كان في ظل المادة 58 ف 01 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى استدعاء لجنة المطابقة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية التعمير حول المصالح التي تم استدعائها و حاليا في المرسوم التنفيذي 19/15 حصر المشرع مسؤولية ذلك في رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذلك قلص الميعاد بحيث كان 03 أسابيع و أصبح 15 يوما².

وقبل البدء في عملية المطابقة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارا بالمرور، يخطر فيه الاستفادة من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة قبل 08 أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة تدون فيه جميع الملاحظات و يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر³ في نفس اليوم، و في حالة غياب احدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط و هذا حسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

¹د قوراري مجدوب، المرجع السابق، صفحة 144.

²لعبيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 455

³عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الايداع القانوني جوان 2018، صفحة 135.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

الفرع الثاني: الإجراءات المتزامنة مع منح شهادة المطابقة

بعد قيام الأعوان المؤهلين بزيارة موقع البناءية وتحضير محاضر حول مدى مطابقة الأشغال مع رخصة البناء المسلمة يتم تحويل المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة بالفصل في الطلب وإصدار قرار بشأنه¹.

أولاً: البت في ملف طلب شهادة المطابقة

نذكر هنا الجهة المختصة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة وأنواع القرارات التي تصدرها هذه الهيئة أو الجهة المختصة.

1 - الهيئة الإدارية المختصة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة

طبقاً للمادة 66 ف 4، والمادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر فإن المشرع جعل مصلحة التعمير بالبلدية هي المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة، حيث استغنى عن ارسال المحضر الى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية²، فحمل البلدية وحدها مسؤولية ذلك، فلجنة مراقبة المطابقة تبدي رأيها حول مدى المطابقة ثم تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بتحرير محضر الجرد ويرسلونه إلى رئيس البلدية من أجل تبليغ المعني بالقرار الذي اتخذته اللجنة³.

¹ عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون تعميم وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق صفحة 158.

² حيث حسب المادة 57 ف 4، والمادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى الهيئة المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة هي مديرية التعمير والبناء الموجودة على مستوى الولاية بالرغم من ايداع الملف يكون لدى مصلحة التعمير بالبلدية.

³ لعديدي خيرة، المرجع السابق صفحة 457.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

2 - القرارات التي تصدرها الهيئة المختصة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة

يتعلق البت في طلب شهادة المطابقة على محتوى محضر الجرد الممضي من طرف أعضاء اللجنة فإما أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بالمنح شهادة المطابقة أو بالرفض أو القبول بشروط.

أ-قرار بالموافقة على منح شهادة المطابقة:

يكون منح شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج، اذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها حسب المادة 68 ف 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، فمن خلال هذه المادة فإن المشرع ضبط بدقة أجال الحصول على شهادة المطابقة والمقدرة ب 23 يوم ابتداء من تاريخ إيداع التصريح بشرط أن تكون الأشغال مطابقة للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء فكل ذلك من شأنه القضاء على البيروقراطية الإدارية¹، اذن يصدر هذا القرار عندما تبدي اللجنة رأيها بمطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ويمكن منح شهادة مطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة بناء اذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء منه.

ب - قرار الموافقة بشروط أو الرفض:

يكون هذا القرار في حالة ما ترى اللجنة أن الأشغال المنجزة مخالفة لأحكام رخصة البناء فحسب المادة 68 ف 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، فإنه تمنح السلطة

¹ قاصدي فايضة، أستاذة محاضرة بكلية حقوق وعلوم سياسية بجامعة ابن خلدون تيارت النظام القانوني لشهادة مطابقة في تشريع جزائري، مجلة التعمير والبناء، مجلد 05/العدد04/العدد التسلسلي2022/19، صفحة 13.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

المختصة بتسليم هذه الشهادة أجل للمعني ليجعل الأشغال مطابقة لتصاميم رخصة البناء (03 أشهر)، و بعد انقضاء هذه المدة إما تمنحه شهادة المطابقة و هذا في الحالة التي يقوم فيها بالمطابقة أو ترفض منحها و ذلك في الحالة العكسية أي عند انقضاء المدة و لم يتم بالمطابقة، فيقوم رئيس البلدية بإصدار قرار برفض طلبه و يشرع في الملاحظات القضائية، ويذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم السالف الذكر، حسب المادة 78 من قانون 29/90 المعدل و المتمم (تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76، 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء و إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل).

و في حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لايداع التصريح بالإنهاء من البناء من طرف المعني يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوم، و في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن¹.

ج- حالة سكوت الإدارة:

حسب المرسوم التنفيذي (176/91) الملغى من خلال المادة 60 منه (يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و الا فإن شهادة المطابقة تعد مثابة شهادة ممنوحة) اذن سكوت الإدارة تفسر بالموافقة أي قرار ضمنى بالموافقة

¹ميمونة سعاد، المرجع السابق، صفحة 67.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

بحيث هذا القرار يعود بالفائدة على صاحب المشروع بحيث يقوم بإستغلال بناية و لكن قد يتضرر الغير الأجنبي من هذا القرار بسبب انجاز الأشغال دون مراعاة للأصول الفنية و التقنية و المواصفات العامة دون احترام المقتضيات البيئية، لذلك اقرار المشرع لشهادة مطابقة ضمنية حسب المرسوم أمر غير جائز لأنها هي الآلية النهائية للرقابة الإدارية على أشغال البناء¹، لذلك أشار المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 المادة 69 منه ان في حالة سكوت الإدارة عن منح شهادة مطابقة يمكن للمستفيد ان يودع طعنا في ذلك مقابل وصل ايداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو 15 يوم.

إذن لايمكن في أي حالة من أحوال اعتبار سكوت الإدارة موافقة ضمنية بل يمكن الطعن فيها أو رفع دعوى قضائية وفق التشريع المعمول به.

و في الأخير نقول أن المشرع الجزائري أكد على أن سكوت الإدارة و عدم ردها على الطلب المقدم خلال الأجال القانونية يعتبر رفضا ضمنيا للطلب و أجاز له الطعن فيه، و في قرار الرفض الصريح إداريا و قضائيا بنفس الأشكال و الإجراءات المتبعة في الطعن ضد قرار رفض رخصة البناء².

ثانيا: إصدار شهادة المطابقة

نتناول هنا الهيئات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة وكذا ميعاد إصدارها.

أ-السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من قانون 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل

¹قاصدي فايذة، المرجع السابق، صفحة 14.

² عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون تعمير وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، صفحة 161.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم)، ومن خلال هذه المادة نستنتج انه تسلم شهادة مطابقة من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان هو مصدر رخصة البناء ومن الوالي اذا كان هو مصدر رخصة البناء، و لم تذكر حالة اذا صدرت رخصة البناء من الوزير المكلف بالعمران، و لكن بالرجوع للمادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى نجد أنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة في حالة إذا كانت رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران¹، وبصدور المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر جعل اختصاص تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات فنصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 (تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران)، وجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بإصدار وتسليم شهادة المطابقة أمر منطقي لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي منتخب من طرف الشعب فهو الأقرب الى المواطنين بالإضافة إلى أنه هو المختص بتسليم رخصة البناء في جميع الحالات فيصبح أيضا هو المختص بإصدار وتسليم شهادة المطابقة².

ب - ميعاد اصدار شهادة المطابقة

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى حسب المادة 60 منه نجد أن أجل اصدار شهادة المطابقة هو ثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بإنهاء الأشغال وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال هذا الميعاد فإنه يمكن صاحب طلب تقديم طعن سلمي ولا بد

¹المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى (تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة للحالات الأخرى).

²لعبيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 462.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

في هذه الحالة من صدور قرار بشأن الطعن خلال الشهر الموالي لإيداعه والا اعتبر قرار ضمنى بالموافقة كما سبق وذكرنا¹.

أي هنا ميعاد اصدار شهادة مطابقة 03 أشهر ويمكن أن يمتد 04 أشهر في حالة عدم صدور قرار، وبصدور المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر ومن خلال المادتين 67، 68 منه نجد أن ميعاد اصدار شهادة المطابقة هو 23 يوما موائية لإيداع التصريح بانتهاء الأشغال (15 يوم لاجتماع اللجنة و08 أيام من اعداد المحضر والخروج إذا كانت الاشغال مطابقة)، ونصت المادة 69 من نفس المرسوم أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أو في حالة سكوت الإدارة في الآجال المحددة أن يودع طعنا مقابل وصل لدى الولاية ولا بد من اصدار قرار بشأن هذا الطعن خلال 15 يوم، ويمكن أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران حالة عدم تلقيه الرد وهنا تأمر الوزارة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض مبرر خلال أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن² وبالتالي نستنتج أن ميعاد إصدار شهادة المطابقة حاليا هي 23 يوما كما يمكن أن تمتد إلى شهر و23 يوما في حالة عدم صدور قرار أو عدم الرضا بالقرار.

الفرع الثالث: الإجراءات اللاحقة بصدور شهادة المطابقة

الاجراءات اللاحقة بصدور شهادة المطابقة هي تبليغ شهادة المطابقة والآثار المترتبة على هذه الشهادة.

¹المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى السابق الذكر.

²المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

أولاً: تبليغ شهادة المطابقة

كما سبق وذكرنا فإن حسب المواد 64، 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن تبليغ أو تسليم شهادة المطابقة هي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات سواء كان هو المختص بتسليم رخصة البناء أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

ثانياً: آثار المترتبة على شهادة المطابقة

يترتب على شهادة المطابقة العديد من الآثار نذكرها فيما يلي:

- قبل أن يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر يجب عليه التأكد من أن شهادة المطابقة قد سلمت قبل القيام بالشهر لأنها وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار.
- وبالنسبة للقسمه فإن شهادة المطابقة هي ضرورية للحصول على شهادة التقسيم لكونها تبين مشروع قسمه العقار في البطاقة العقارية.
- و يشترط الموثقون شهادة حسن تنفيذ أشغال التهيئة (شهادة قابلية الاستغلال) في التخصيصات أو التجزئات، شهادات المطابقة للبنائيات التامة المشيدة برخصة البناء بمناسبة اجراء مختلف المعاملات الواردة على العقارات.
- وبالنسبة للسجل التجاري اشترطت المديرية العامة للسجل التجاري شهادة مطابقة لكل مالك عقار يرغب في ممارسة التجارة، بموجب مذكرة كانت قد أرسلتها الى ملحقاتها على مستوى الولايات.
- شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة السكن إذا كان البناء المنجز سكناً أو تعتبر ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً للوظائف الإجتماعية وتربوية للخدمات، للصناعة أو للتجارة.

الفصل الثاني.....اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني

- وبالنسبة لنشاط الترقية العقارية فإنها تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وتشتت شهادة المطابقة بعد إتمام عملية الإنجاز من أجل التأكد من صلاحيتها للسكن.
- بالنسبة للرهن كل من يرغب في قرض بنكي عليه بإرفاق شهادة المطابقة في ملفه الإداري، كذلك تطلب شهادة المطابقة في الملفات الخاصة بالتعويضات عن الكوارث الطبيعية.
- يتم دفع الرسوم المستحقة من طرف صاحب البناية المتممة والمطابقة بأحكام رخصة البناء المسلمة له، لدى مصلحة خاصة بذلك تتواجد على مستوى البلدية التي أودع فيها الملف، والمحدد بموجب المادة 55 من القانون رقم (11/99) المتضمن قانون المالية سنة 2000 المعدلة للمواد الصادرة قبله¹.

¹ليعدي خيرة المرجع السابق، صفحة 464 الى 470.

خاتمة

توصلنا من خلال مما سبق دراسته أن المشرع الجزائري حرص على تنظيم الوسط الحضري وتنظيم العمران وتقادي عراقيل العمران غير القانوني من خلال المرسوم التنفيذي 15-19-وعلى آلية الشباك الوحيد الذي شكل تحولا محوريا في كيفية معالجة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية، باعتبار أن إنشاء الشباك الوحيد يعتبر من الآليات الفعالة لتحقيق سياسة الدولة في تبسيط الإجراءات الإدارية وهذا بتقليص أجال تسليم القرارات الفردية ما يعتبر مكسبا للإدارة والمواطن على حد سواء.

إلا أن تحقيق هذه السياسة لن يتم فقط من خلال تعديل النصوص القانونية وإنما يتم ذلك عن طريق تفعيل دور الشباك الوحيد في تحقيق فعالية هذه الوسائل القانونية على أرض الواقع من جهة، ومن جهة أخرى تعد البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والجزاءات المتعلقة بها إحدى الآليات التي استحدثها المشرع الجزائري ضمن آليات الشباك الوحيد لأجل تفعيل الرقابة والحد من المخالفات العمرانية التي تتم خارج أحكام قوانين العمران كما تعد أداة لمراقبة العمران على أرض الواقع، حتى تتمكن سلطات الضبط الإداري العمراني المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي وصولا للوزير المكلف بالتعمير مرورا بالوالي من تقايدها وملاحقة مرتكبيها. كما نظم المشرع عملية البناء من خلال استصدار الرخص والشهادات العمرانية بداية برخصة التجزئة التي تصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر لاستعمالها في تشييد البناء إلى جانب رخصة البناء والتي تعتبر الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران وبالتوازي مع رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تمكن الأفراد من التشييد نجد رخصة الهدم والتي هي رخصة تمنح للمستفيد منها حق إزالة البناء كليا أو جزئاً متى كانت البناية محمية بأحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، علما أن المشرع نظم الشهادات العمرانية كونها هامة في إطار عمليات البناء، تسلم لماك العقار المبنى بطلب منه وهذا لتحديد حقوقه في البناء والارتفاقات، من أجل التقيد الصارم بمقتضيات المخططات العمرانية والرخص والشهادات، كما تم إنشاء عديد من الهيئات الرقابية

المركزية والمحلية تتحصر مهمتها في معاينة ومراقبة ورشات البناء، والتأكد من مطابقة الأشغال المنجزة مع الوثائق العمرانية.

وفي الأخير نستخلص جملة من النتائج نوردتها فيما يلي:

رغم الأهمية والدور الفعال الذي يلعبه الشباك الوحيد في تحقيق توجهات الدولة لتنظيم النشاط العقاري والعمراني وفق المبادئ العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلا وأنه وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي المنظم لعمل هذا الشباك، نجده لا يخلو من بعض الفراغات القانونية التي قد تثار في هذا المجال. هو عدم توضيح كيفية تنصيب الشباك الوحيد وكيفية سير أعماله، بمعنى المهام المنوطة للهيئة المشرفة على الشباك الوحيد، وهذا ما ينجر عنه تشتت إجراءات تحضير:

- عقود التعمير .

- أن الشباك الوحيد لا يختص بتحرير كل العقود العمرانية، هذا ما يؤدي إلى تعقيد الإجراءات بالنسبة للمواطن الذي قدم ملفه للدراسة .

- اللامبالاة لبعض أعضاء هيئة الشبائيك الوحيدة للحضور للاجتماع بالرغم من استدعائهم، من طرف رئيس اللجنة نظرا لأهمية هذه الهيئة ، التي نص عليها المرسوم التنفيذي، وهذا ما سيفرغه من محتواه .

- كذلك عدم التقيد بالآجال والمواعيد المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 15-19 من طرف الشباك الوحيد، بالرغم أن المواعيد تعتبر من أهم إيجابيات الشباك الوحيد، لسبب غياب الكثير من الأعضاء ما يحتم تأجيل عقد الاجتماع لمرات لاحقة وهذا ما سيؤثر حتما على حقوق طالبي الرخص والشهادات العمرانية .

نقص فادح في الوسائل المادية المساعدة على العمل والتحقق في الملفات وهذا ما سينقص من فعالية الشباك الوحيد في أداء عمله .

- عدم النص على نصاب محدد لإنعقاد وصحة أعمال الشباك الوحيد .

-عدم النص على تفعيل الديمقراطية من خلال حضور المواطنين عامة وأصحاب الطلبات خاصة لاجتماع الشباك الوحيد.

وعلى ضوء ما تم ذكره نقدم التوصيات التالية: توفير الوسائل المادية المساعدة على العمل.

-إمكانية النص على نصاب محدد لصحة أعمال واجتماعات الشباك الوحيد.

-انتداب كلي لأعضاء الشباك الوحيد بغية تمكينهم من أداء مهامهم على أكمل وجه وأحسن صورة. انعقاد جلسات الشباك الوحيد بصورة دائمة لاسيما في البلديات التي تعرف حركية في مجال البناء والتعمير والتشييد .

-ضرورة اتخاذ كل إجراءات الرقابة بعد تسليم الرخصة المعنية، خاصة بالنسبة لرخصة البناء، أين أثبت الواقع الميداني أن المعنى بالرخصة لا يحترم مخططات البناء المصادق عليها من طرف الشباك الوحيد كما هو محدد في الملف. على لجان الرقابة البعدية أن يتخذوا إجراءات متابعة تحدد رزنامة زيارة يعدها رئيس الشباك الوحيد والهيئات الأخرى كشرطة العمران ومفتشي التعمير. وفي الأخير نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع ووصل إلى درجة من الموضوع الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية .

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً : النصوص القانونية:

أ - النصوص التشريعية:

1- القوانين:

- قانون 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004.
- القانون رقم 27-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997 ، والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.
- قانون 82-202 المؤرخ في 06 فيفري . 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء عليها، ج ر، عدد 06، سنة 1982 ملغي
- قانون 90-29 المؤرخ في 30 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، عدد 51، سنة 2004.

ب - النصوص التنظيمية:

2-المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي 91/171 المعدل والمتمم المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي 91/178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، ج ر عدد 26.
- المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 والمتعلق بالبطاقيّة الوطنية العقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، ج ر، عدد 50 سنة 2009.
- المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ، عدد 07، سنة 2015.

3-التعليمات:

- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أفريل 2017، والتي : تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، وزارة السكن والعمران.

ثانيا: المؤلفات

أ- باللغة العربية :

- أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم في تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 90-91.
- إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 3، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2016.
- بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ط 2 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،
- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، بدون طبعة، سنة 2005.
- التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1 دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ط 5، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة.
- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة، 1973.
- محمد مجوبي قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، ط2، دار النشر المغربية، المغرب، 2011.
- المغربي كامل محمد، الإدارة والبيئة السياسية العامة، ط1، عمان، 2001.
- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، ط 1 دار المجدد للنشر والتوزيع، (د س ن).
- لسان العرب، المجلد، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الأولى.

ب باللغة الفرنسية:

- *Khaladi Mokhtar, Urbanisme et système sociaux, la planification urbaine en Algérie, OPU, Alger, sans années d'édition.*

ثالثا المقالات:

- جبار عبد المجيد، مفهوم القرار الإداري في القانون الجزائري" ، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد5، العدد الأول، سنة 1995.
- حمشة مكي، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مقال منشور بمجلة المفكر ، العدد 15.
- الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم مجلة الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008.
- طيب عائشة أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2 ، العدد السابع.
- عبان عبد الغني النظام القانوني لرخصة البناء تطبيقا للمرسوم التنفيذي، 15/19، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة باتنة، العدد الثاني.

- قاسي نجاه، عقود التعمير : قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مقال منشور بمجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، العدد السادس.
- قسوري فهيمة، ريمان حسينة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء جامعة باتنة، العدد الأول، مارس 2017.
- قماري نصرة بن ددوش، الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وأليات الرقابة عليها"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم العدد الثالث سبتمبر 2017.
- هلوك زوييدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15/19، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم العدد الثالث سبتمبر 2017.
- بورويس زيدان علاقة التوثيق بالنشاط العمومي، مجلة الموثق، العدد العاشر ، 2000.
- عبد الله المويجي (دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم العدد 11 جوان 2013.
- رابعا: الرسائل الجامعية:
- أ - أطاريح الدكتوراه:
- تكواشت كمال، التعمير والبناء في ظل التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016-2017.
- فوزي أحمد تحوت المسؤولية الإدارية عن الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، القاهرة، د س ط.
- رسائل ماجستير:
- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص ادارة عامة قسنطينة، سنة 2012.
- شبوك مونية، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون بيئة سطيف سنة 2015.
- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير علوم قانونية وإدارية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011/2012.
- رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، كلية الحقوق والعلوم الموسم الجامعي 2010/2011.
- منصور محاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2001.
- مازوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية، الموسم الجامعي 2011/2012 .
- أيت شغللال نبيل مقومات بناء دولة القانون مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر باتنة، الجزائر.
- زهرة غضبان، تعدد أنماط العقوبة وأثره في تحقيق الردع الخاص للمحكوم عليهم ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2012 2013.

- كمال محمد الأمين دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير ، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر 2012.
- مجاجي منصور النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب الجزائر 2001.
- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير ، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر ، 2007.
- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر ، 2011-2012.
- كichel سلسبيل آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسائل ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015.
- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في و ولاية الجزائر، رسالة ماجستير ، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.

خامساً: المواقع الإلكترونية:

- فيضان باب الواد 2001، زلزال بومرداس 2003 موقع وكالة الأنباء الجزائرية التالي:

[Http://WWW.aps.dz/ar/economie/56918-2003](http://WWW.aps.dz/ar/economie/56918-2003)

- شبكة النبأ، مفهوم الشفافية الإدارية كحق للمواطن تاريخ النشر : 11 نوفمبر 2018 تاريخ الاطلاع: 22/07/2020، متاح على الموقع الإلكتروني:
[.https://annabaa.org/arabic/goodgovernance/17258](https://annabaa.org/arabic/goodgovernance/17258)
- أحمد عاشور ، تعريف قاعدة البيانات موقع الكتروني، <http://www.madoo3.com>، تاريخ الاطلاع 15 /05 /2023 على الساعة 14:57.

فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
4-1	مقدمة
الفصل الأول: تنظيم الشبكات الوحيد في التشريع الجزائري	
6	المبحث الأول: مفهوم الشبكات الوحيد.
6	المطلب الأول: تعريف الشبكات الوحيد للتعويض.
6	الفرع الأول - التعريف اللغوي:
7	الفرع الثاني - التعريف القانوني
8	المطلب الثاني: خصائص الشبكات الوحيد للتعويض.
8	الفرع الأول: أداة من أدوات الرقابة القبلية والبعديّة.
10	الفرع الثاني: وسيلة من وسائل الضبط الإداري
11	الفرع الثالث: حديث النشأة
12	الفرع الرابع: هيئة تشاوريه
12	الفرع الخامس: قراراته تصدر بالإرادة المنفردة.
13	المطلب الثالث: أهداف الشبكات الوحيد لتعويض
13	الفرع الأول: تبسيط إجراءات معالجة الملفات
14	الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعويض (PDAU)
19	الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي (POS)
22	الفرع الرابع: القواعد العامة للتهيئة والتعويض
26	المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للشبكات الوحيد
26	المطلب الأول: الأجهزة المتدخلة لتنظيم الشبكات الوحيد
27	الفرع الأول: تشكيلة الشبكات الوحيد على مستوى البلدية:
28	الفرع الثاني: تشكيلة الشبكات الوحيد للولاية:
29	الفرع الثالث: على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات المدمجة.
30	المطلب الثاني: الأمانة التقنية للشبكات الوحيد
30	الفرع الأول: مكتب الاستقبال والإرشاد:

31	الفرع الثاني: مكتب دراسة الطلبات:
34	الفرع الثالث: مكتب البطاقية الوطنية لقرارات التعمير
الفصل الثاني: اختصاصات الشباك الوحيد في مجال النظام العام العمراني	
41	المبحث الأول: في مجال أدوات الرقابة القبلية
41	المطلب الأول: رخصة البناء
41	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
43	الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء:
43	الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة البناء
46	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
46	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة.
48	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
49	الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة التجزئة
52	المبحث الثاني: في مجال أدوات التعمير البعدية
52	المطلب الأول: شهادة التقسيم
52	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
53	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم
54	المطلب الثاني: شهادة المطابقة
54	الفرع الأول: الإجراءات السابقة على منح شهادة المطابقة
60	الفرع الثاني: الإجراءات المترامنة مع منح شهادة المطابقة
65	الفرع الثالث: الإجراءات اللاحقة بصدور شهادة المطابقة
71-69	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات

الملخص:

إن تنظيم المجال العمراني من حيث التخطيط والتنفيذ المحكم لقواعد قانون التهيئة و التعمير و تفعيل آليات الرقابة الإدارية من أجل ضبط النشاط العمراني و الحفاظ على النظام العام العمراني وكذا تفعيل دور رقابة القضاء العادي والإداري لردع المخالفات و الانتهاكات التي يمارسها الأفراد متجاوزين حدود حرياتهم في ممارسات سلطاتهم المشروعة على حق الملكية وكذلك تفعيل دوره في مراقبة أداء السلطات على مختلف المستويات ومدى التزامها بالقانون لخلق موازنة بين المصلحة و الحرية الفردية والمصلحة العامة وحماية النظام العام العمراني كان هذا على مدار الحقب التاريخية للجزائر ترجمتها الترسانة القانونية للمراحل المتعاقبة والتي كانت تعكس التوجهات الإيديولوجية للنظام السياسي ونظرته المجال التهيئة والتعمير وصولا إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها واستحداث الشباك الوحيد كآلية أو إطار قانوني يمكن الإدارة من بسط الرقابة على مجال التهيئة والتعمير وتثمين العقار كآلية تمويل اقتصادية واجتماعية وثقافية لما للبناء والهندسة المعمارية من أبعاد تعكس ثقافة و هوية المجتمع.

الكلمات المفتاحية: عقود التعمير، التهيئة والتعمير، الشباك الوحيد

Abstract:

The organization of the urban field in terms of planning and tight implementation of the rules of the Law of Planning and Reconstruction and the activation of administrative control mechanisms in order to control urban activity and maintain urban public order, as well as activating the role of the ordinary and administrative judiciary control to deter violations and violations practiced by individuals exceeding the limits of their freedoms in the exercise of their legitimate powers over the right to property, as well as activating its role in monitoring the performance of authorities at various levels and the extent of their commitment to the law to create a balance between interest and individual freedom And the public interest and the protection of urban public order This was throughout the historical eras of Algeria, translated by the legal arsenal of successive stages, which reflected the ideological orientations of the political system and its view of the field of preparation and reconstruction, leading to what was stated in Executive Decree 15/19 specifying the modalities for preparing and delivering construction contracts and the development of a single window as a mechanism or legal framework that enables the administration to extend control over the field of preparation, reconstruction and real estate valuation as an economic, social and cultural financing mechanism because of the dimensions of construction and architecture that reflect Culture and identity of society.

Keywords: Construction contracts, development and reconstruction single window.