



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

People's democratic republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج

University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة و تعيير

الموسومة ب :

أدوات التهيئة و التعيير كآلية لضبط النشاط العمراني

تحت إشراف :

- د / حربوش بوبكر

إعداد الطالبين:

-بوزيدي عبد اللطيف

- عبد المالك شيماء

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	د/بن يحيى بشير
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم أ	د/حربوش بوبكر
ممتحنا	أستاذ محاضر قسم أ	د/بلفروم محمد اليامين

السنة الجامعية: 2024/2025

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم

قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم): "مَنْ صَنَعَ إِلَيْكُمْ مَعْرُوفًا فَكَافِئُوهُ، فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا مَا تُكَافِئُونَهُ فَادْعُوا لَهُ حَتَّى تَرَوْا أَنَّكُمْ قَدْ كَافَأْتُمُوهُ". (رواه أبو داود) أخيراً، أتقدم بجزيل شكري إلى كل من مدوا لي يد العون والمساعدة في إخراج هذه الدراسة على أكمل وجه

شكر خاص للدكتور حربوش بوبكر الذي كان سندنا لنا في هذا العمل

نتقدم بجزيل الشكر إلى كافة أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة

برج بوعرييج

كما نشكر كل من قدم لنا يد العون من قريب أو من بعيد

الإهداء

بعد بسم الله الرحمن الرحيم

"إلى من ضحيا من أجل مستقبلنا، والدي ووالدتي. أهدي هذا النجاح تعبيراً عن حبي
وامتناني."

"أشكركما يا والدي ووالدتي على كل ما قدمتماه من دعم وتشجيع، وأنتم مصدر
إلهامي."

"إلى رفيقة روحي ، المرأة التي صنعت أيامي وكللتها بالجمال ،إلى من كانتليسنداً
وعوناً في كل خطوة خطوتها في رحلتي العلمية،زوجتي الغالية"

"إلى من حلت بركة وجودها في حياتي ، ومن ملأت ضحكتها الجميلة عمري ،إبنتي
أسيل"

"إلى أخواتي، شكراً لكم على كل ما قدمتموه من حب ودعم. أنا فخور بوجودكن في
حياتي."

عبداللطيف

الأمهات

بسم الله الذي لا يخيب من يتوكل عليه أحمده وأشكره على جزيل نعمه ووافره والصلاة و

السلام على اشرف خلق الله محمد صلى الله عليه وسلم

الحمد لله الذي امدنا بعونه و وهبنا من فضله ومكننا من اجاز هذا العمل

الى من كان سندي وقدوتي في الحياة الى مثلي الاعلى ابي الفاضل

إلى من ركع العطاء أمام قدميها قرّة عيني امي الفاضلة

إلى أعمدة البيت ودعائمهم اخوتي كل باسمه

إلى ابن اختي الغالي نور البيت وصغيره "أويس"

إلى البنوتة الجميلة "أنفال"

الى كل من كانوا سندي صديقاتي كل باسمه

شكرا لكم كل واحد باسمه

شيماء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1438



المقدمة

المقدمة

مقدمة:

يُعدّ التعمير قضية جوهرية ذات أهمية كبرى في مختلف التشريعات العالمية، إذ يرتبط بصورة مباشرة بالحضارة والتنمية العمرانية، اللذين يُجسّدان مدى تقدم الأمم وازدهارها . ويتحقق ذلك عبر بناء بيئة عمرانية شاملة تُراعي معايير الأمان والسلامة والصحة.

وبناءً على ذلك، يُعد العمران مرآة تعكس تطور الدولة، مما يدفع جميع الدول إلى وضع أحكام وقوانين ومعايير تتماشى مع متطلبات عملية البناء، بهدف إظهار الوجه الحضاري المشرق لها.

شهدت سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر تطورات متعددة عبر مراحل مختلفة، حيث سعت الدولة جاهدة لتحقيق الاستقلال عن الفوضى العمرانية وتنظيم قواعد البناء والتوسع الحضري . ومع ذلك، اصطدمت هذه الجهود بعوامل عدة حالت دون تحقيق النتائج المرجوة، من بينها تفاقم النزوح الريفي، والنمو الديموغرافي المتسارع، إلى جانب ضعف الإطار القانوني والتنظيمي السائد آنذاك. وعلى الرغم من الاستقلال، استمرت الدولة في الاعتماد على المخططات العمرانية الموروثة من الحقبة الاستعمارية، التي ظلت قيد التنفيذ حتى عام 1974، ليظهر بعده المخطط العمراني المؤقت (PUP) والمخطط العمراني الموجه (PUD) إلا أنهما بيّنا عن قصورهما بسبب التطور الكبير في مجال العمران والإنجازات الضخمة التي كانت تغطي على المناطق الجمالية الأثرية وعلى المساحات الخضراء، ثم صدر الأمر 75-67¹ المتعلق برخصة البناء و التجزئة الذي كان أول نص يصدر في هذا المجال، وبعدها حاول المشرع تنظيم عملية البناء أمام ظاهرة التوسع و الفوضى العمرانية مآدى إلى بروز مدن و بنايات بأكملها تفتقر لأدنى معايير

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

المقدمة

التهيئة العمرانية المطلوبة، وبعد ذلك حدد المشرع الجزائري قواعد لتنظيم وشغل الأراضي من أجل حمايتها و المحافظة عليها بموجب الأمر رقم 85-01².

في تسعينيات القرن الماضي، شهدت قواعد المطابقة في مجال التهيئة العمرانية تطورات هامة نتيجة للإصلاحات التي أقرها المشرع، وذلك من خلال صدور قانوني الولاية والبلدية، حيث تم بموجبهما تحديد نطاقات تدخلها في مجالي الرقابة والتعمير. لكن الأزمة وسوء الأوضاع التي مرت بها الجزائر في تلك الفترة حالا دون تحقيق الأهداف المرجوة. وقد أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، واعتماده على آليات تضبط هذه العمليات وتتمثل في أدوات التهيئة و التعمير وهي المخطط التوجيهي (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) حيث تمثل هذه الأدوات الوسيلة الفعالة للحد من ظاهرة الفوضى العمرانية وتنظيم عملية البناء ويعتبر القانون 90-29 المصدر الأساسي لقواعد التعمير لسد الثغرات القانونية في القوانين السابقة و صدر القانون الجديد يعدل ويتم القانون رقم 90-29 وهو القانون رقم 04-05 المؤرخ سنة 2004 فيما يتعلق بفرض أحكام جديدة و صارمة إلى التصدي لظاهرة نقشي البناءات الفوضوية لكن لم يأت بجديد بالنسبة لأدوات التهيئة و التعمير وبقية خاضعة لأحكام القانون رقم 90-29.

وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين واللوائح لتنظيم إجراءات منح الرخص والشهادات العمرانية بما يضمن تحقيق التوازن بين تطوير المناطق العمرانية واحترام القوانين المعمول به. التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبالنظر إلى الترسانة التشريعية منها او التنظيمية التي أقرها

² - أمر رقم 85-01 مؤرخ في سنة 1985، يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج لا عدد 34 المؤرخ في 14 أوت 1985

المقدمة

المشرع الجزائري في ميدان التهيئة العمرانية على فترات وعقود من الزمن تؤكد على الأهمية التي أولاها لكل جوانب وأدوات التهيئة والتعمير لاتصالها المباشر بحياة الفرد من جهة ومن جهة اخرى للأهداف المرجوة منها بما يعود بالنفع على المجتمع باعتبارها الضابط لعمليات التعمير التي تسعى إلى تطبيق البرامج والمخططات العمرانية، رغم العراقيين التي يطرحها تطبيق هذه القواعد من خلال الرقابة المعروضة على الانشطة العمرانية سواء القبلية أو البعدية، وإن فرض هذا الكم الهائل من القوانين والتشريعات في هذا الميدان ماهو إلا دليل على المكانة البارزة التي يتصدرها في الواقع، لذا تسعى الدولة في كل مرة إلى تجديد الاستراتيجيات من اجل التحكم فيه لأنه من أنشط المجالات في بلادنا، والعمل على إعطاء مفهوم واضح لكل أدوات وخص وشهادات التهيئة والتعمير وتحديد استراتيجياتها في تنظيم عملية البناء لتجنب الغموض التي يشوبها وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها وكذا إبراز دورها في الرقابة القبلية و البعدية المفروضة على عمليات البناء والتعمير ومدى فعاليتها في الحد من البناءات الفوضوية. تحديد مواطن القوة والضعف بشأن دور النصوص القانونية و الأدوات المتخصصة بالعمران في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني.

الدراسات السابقة

موضوع العمران هو موضوع موسع ومعقد لا يمكن حصره في مذكرة رغم وجود المراجع في مجال العمران إلا أن الدراسات تعتبر إضافة علمية وطابع الجدة وتبين أهمية العمران. ومن هذا المنطلق نطرح إشكالية ما مدى فعالية أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية في تنظيم وضبط النشاط العمراني؟

المقدمة

الإشكالية:

ما مدى فعالية أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية في تنظيم وضبط النشاط العمراني؟

منهج الدراسة:

في سبيل الإلمام بجوانب الإشكالية المطروحة لموضوع بحثنا وبلوغ الأهداف المرجوة من هذه الدراسة اعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي وذلك من خلال تحليل ما جاء من نصوص قانونية متعلقة بموضوعنا والإستدلال بها، بالإضافة إلى المنهج الوصفي الذي يمكننا كذلك بمناقشة آليات الرقابة في شقها الإداري والقضائي والتعرض إلى مختلف المنازعات المثارة حول هذا الموضوع.

الإشكالية:

ما مدى كفاءة أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية في تنظيم وضبط النشاط العمراني؟

للإجابة على هذه الإشكالية، من الضروري أولاً التعرف بشكل شامل على مخططات التهيئة والتعمير من خلال الإلمام بجميع جوانبها التفصيلية التي تسهم في تحقيق ذلك الهدف. ينطلق ذلك من محاولة تقديم تعريف واضح لهذه المخططات، وصولاً إلى تحديد

المقدمة

أبرز الإجراءات القانونية المرتبطة بإعدادها، بما يتماشى مع تنظيم عمليات البناء والحد من انتشار التوسع العمراني بشكل مدروس وممنهج. (الفصل الأول)

وفي مراحل متقدمة، يصبح من الضروري التركيز بشكل أكبر على تعزيز الرقابة في مجالي التهيئة والتعمير. يتم ذلك من خلال تبني مجموعة متنوعة من الآليات التي تشمل إصدار الرخص والشهادات العمرانية، مما يمنح الإدارة القدرة على التدخل بصورة حرة ومنهجية في الأنشطة العمرانية. هذا النهج يتيح أيضاً مراقبة الأنشطة الفردية بفعالية لمنع أي تجاوزات أو مخالفات قد تنتهك القوانين أو تؤدي إلى الوقوع في المحذور. (الفصل الثاني).

الفصل الأول

دور مخططات التهيئة و التعمير في
تنظيم النشاط العمراني

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

البيئة العمرانية تُعرّف على أنها المحيط الذي قام الإنسان بتطويره من أجل إعمار الأرض وتلبية احتياجاته، حيث يحتاج إلى مساكن وشوارع وحدائق. ولتنفيذ مثل هذه المنشآت، يجب إجراء دراسات علمية تأخذ بعين الاعتبار الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية

في هذا السياق، أصدر المشرع مجموعة من القوانين تهدف إلى تنظيم استخدام الأراضي وتخطيط المناطق الحضرية والريفية. يشمل ذلك أدوات التهيئة والتعمير التي تتضمن مجموعة من السياسات والإجراءات التي تهدف إلى تحقيق التنمية وتنظيم البناء.. لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS في ظل القانون 90-29 فهي من جهة تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية (المبحث الأول)، ومن جهة آخر فهي تعمل على تعيين الأراضي المخصصة للبنىات والنشاطات الاقتصادية المختلفة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يُعرّف التخطيط على أنه العملية التي تهدف إلى إعداد وتنظيم ما سيتم القيام به في المستقبل، سواء من قبل الفرد أو المؤسسة، وذلك من أجل اختيار أفضل البدائل الممكنة لتحقيق الأهداف المحددة،¹ تعرض المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب جملة من القوانين على رأسها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية

¹-الموقع الإلكتروني WWW.hrdiscussion.com/hr56299.html, تاريخ وتوقيت الإطلاع، يوم الخميس 28 ماي 2025 على الساعة 22:50 بتوقيت الجزائر

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الساحل وتثمينه¹، المرسوم التنفيذي رقم 91-177²، لذلك فإن فهم مضمونه يستدعي السعي للبحث والتحري. في مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط (المطلب الثاني) وأخيرا تبين صور مخالفته (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة أساسية لتنظيم ورقابة وتسيير المجال العمراني، حيث يسعى لتحقيق توازن في مختلف القطاعات المرتبطة بالبناء. وبالنظر إلى أهمية هذا المخطط، أوجب المشرع على جميع البلديات إعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير. وللتعمق في دراسة الأحكام العامة لهذا المخطط، لا بد من تحديد مضمونه والعمل على تقديم تعريف شامل له استنادًا إلى النصوص القانونية وآراء الفقه (الفرع الأول)، وكذلك استعراض الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها (الفرع الثاني)، ومجالات تطبيقه (الفرع الثالث)، مع التركيز على تفصيل محتواه (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد عرفته المادة 16 من القانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه "أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذًا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لخطط شغل الأراضي".

يعتبر أداة للتخطيط الجمالي و التسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة و العمرانية للبلدية و البلديات المعنية أجزا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية

¹- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

²- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو لسنة 1991

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

و مرجعية¹, ويبين القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير أي التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية, ويتولى مسؤولية تنظيم العقار و موقعه وذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة.

حسب المادة 19 من قانون 90-29 تصنف المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي كالاتي:

✓ القطاعات المعمرة:

تشمل كل الأراضي حتى ولو لم تكن مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحة فاصلة بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير المبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

✓ القطاعات المبرمجة للتعمير:

عرفتها المادة 2 & من القانون رقم 90-25 التوجه العقاري فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات وهو مايفرض على الإدارة العمل على حماية هذه القطاعات.

✓ قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المتخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة, حسب جدول الأولويات و المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.²

✓ القطاعات غير القابلة للتعمير:

¹-سماعين شامة, النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري, دراسة وصفية تحليلية, دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع, الجزائر, 2004, ص173.
²-أنظر المادة 20 من قانون رقم 90-29, سالف الذكر.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

هي عقارات غير قابلة للبناء عليها إلا في حدود ضيقة وبشروط معينة كالأراضي الحساسة في التوسع العمراني وكمثال عليها: المناطق الساحلية، الأراضي الفلاحية، الأراضي الغابية، المعالم التاريخية و الطبيعة البارزة.¹

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة إلزامية يمكن الاعتماد عليها قانونياً في مواجهة الأطراف المخالفة لأحكامه، وخاصة من قبل أصحاب المباني. لذلك، من الضروري التحقق من توافق طلبات رخص وشهادات التعمير مع الأحكام المنصوص عليها في هذا المخطط

من ذلك يمكن تلخيص أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على النحو التالي:

1. حماية الساحل و الموارد الطبيعية.²
2. حماية الأراضي الفلاحية.³
3. حماية المناطق ذات التراث الطبيعي و التاريخي والثقافي .
4. تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.

وهكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموماً والتهيئة

العمرانية خصوصاً على مختلف الأصعدة الإقليمية و الوطنية و المحلية.⁴

¹-أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-29، السالف ذكر.

²-المادتين 44 و45 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

³-المادتين 48 و49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نفس المرجع.

⁴-البشير التيجاني، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري، الساحة المركزية ب بن عكنون، الجزائر، ص66.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الفرع الثالث: مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

حسب نص المادة 24 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير "تخضع جميع عناصر البناء، من تصميم وتنفيذ ورقابة، لرقابة السلطات المعنية، مع الأخذ في الاعتبار الاعتبارات المتعلقة بالبيئة".¹

بالاعتماد على المواد المذكورة، يتبين أن تنفيذ المخطط يتم ضمن نطاق إقليم كل بلدية . كما يمكن أن يمتد ليشمل عدة بلديات ترتبط بينها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة، وذلك بناءً على قرار يصدر عن الوالي.

لتنفيذ هذه الأحكام، يجب أن تتوافق أعمال التهيئة والتعمير مع مقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، كما أصبح التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة مرهوناً بمدى توافقها مع مخطط التوجيهي إن وُجد ومع القواعد العامة للتخطيط العمراني في حال غيابه.

الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تنص المادة 17 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 "يحدد كل مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير أو كل مشروع توجيهي للتهيئة والتعمير وفقاً لأحكام هذا القانون، مجموعة من المعايير التنظيمية المتعلقة بالبناء، بما في ذلك خصوصاً المعايير المتعلقة بالارتفاع، والتهوية، والمسافات بين المباني، والأعمال الجراجية، وذلك بغية تكييفها مع طبيعة المنطقة وخصوصياتها".³

¹-المادة 24 من القانون 90-29، مرجع سابق.

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

³-المادة 17 من القانون 90-29، مرجع سابق.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

من خلال تحليلنا للمادة المذكورة أعلاه، تبين أن المخطط التوجيهي يشتمل على مجموعة من الوثائق التي تُعد من قبل الجهات المختصة بناءً على دراسات معمقة. إذن فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتكون التقرير التوجيهي (أولاً)، وكذا لائحة تنظيم (ثانياً) بالإضافة الى مجموعة من الوثائق البيانية (ثالثاً).

أولاً-التقرير التوجيهي

أ-تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي و الاجتماعي للتراب المعني.

وقد عدلت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 05-317 وأضاف مايلي

ب-قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.¹

ثانياً-لائحة التنظيم

تعتبر وثيقة أساسية تتطلبها عملية الرقابة على أشغال التعمير والتي تبين بدقة شروط إستغلال الأرض مع تحديد نوع المباني المرخص بها لكل منطقة وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.لائحة التنظيم تحدد تطبيقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 مايلي:

✓ التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة الى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002.¹

¹-سليمانى محمد أمين، النظام القانوني للتهيئة و التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص إدارة ومالية عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2019، ص10.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

- ✓ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- ✓ الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- ✓ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- ✓ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.
- ✓ المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو إنهيارات التربة² وبذلك يتضح لنا أن اللائحة وثيقة مهمة في عملية الرقابة على أشغال التعمير حيث يتم من خلالها حظر البناء و التعمير في بعض المناطق وفي بعض الحالات تحدد بشروط مثل حماية السواحل والمحافظه عليه خلال عملية التوسع العمراني.

ثالثا- الوثائق البيانية

وتشمل:

1. مخطط الواقع القائم يتم إبراز فيه الإطار المشيد حاليا وكذا أهم الطرق و الشبكات.
2. مخطط التهيئة يتبين فيمايلي:
- القيود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير

¹-حمدي باشا عمر، منازل التعمير، ط1، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2021، ص21.
²-بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، ط1، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان- الجزائر، 2021، ص49

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

- بعض أجزاء الأرض كالساحل و الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية و الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الثقافية و الطبيعة البارزة.
- مساحات تدخل المخطط شغل الأراضي
3. مخطط الإرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
4. مخطط تجهيز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع التجهيزات.
5. مخطط محدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.¹
- عند رجوعنا إلى بعض المراسيم المتعلقة بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نجدها تركز على الوثائق البيانية و دورها في توضيح مساحة تدخل المخطط وهو ما نستخلصه مثلا من المرسوم التنفيذي رقم 16-319 المؤرخ في 05 ديسمبر 2016.²

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28\05\1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي:

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

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

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الفرع الأول: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

من الواجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا للمادة 24 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

يكون الشروع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مع المجالس الشعبية المعنية، وتوقع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين والتي تتضمن:

- التوجهات الأساسية التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة و مخطط التنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.

كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجماعات المعنية بإعداده.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية.

ثم يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

ثم يتم إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة ومخطط يرسم حدود البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

يصدر هذا القرار من طرف:

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

• الوالي المختص إقليميا إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية في ولاية واحدة.

• الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية إذ كانت تخص عدة بلديات.¹

إذا شمل المخطط بلديتين أو أكثر فيقوم رؤساء مجالسها بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية.²

غير أنه واقعا لاتستعمل البلدية هذا الأسلوب بل تلجأ إلى كاتب دراسات عن طريق صفقة عمومية ودفتر شروط لإنجاز الدراسة.³

بعد صدور قرار الإنجاز يشرع المعنيون بإطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجماعات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وتمنح له مهلة 15 يوم من تاريخ إستلامهم الرسالة لإفصاح رغباتهم في المشاركة أم لا.

كما حدد القانون بعض المصالح والهيئات الواجب إستشارتها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية على مستوى الولاية و البلدية.⁴

بعد إنتهاء مدة 15 يوما يقوم المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي

¹-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177، سالف الذكر.

²-أنظر المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³-سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة و التعمير بين التشويق و التطبيق، دراسة حالة مدنية باتنة، ماجستير الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص 41

⁴-أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10-09-2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 62.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

ستستشيرها، والتي تشارك في إعداد المخطط وتتضمن المصالح و الهيئات التي ألزم القانون بإستشارتها، ويكون هؤلاء هم المشرفون على متابعة وتصحيح وتنسيق دراسة المخطط.¹

ثم يبلغ المشروع المصادق عليه بالمداولة إلى المديرية والهيئات والجمعيات، وتمنح لها أجل محدد في 60 يوما لإبداء آراءها وملاحظاتهما، إن لم تجب خلال هذه المدة، تعتبر موافقة ضمنية للمشروع، وتبدأ مرحلة الإستقصاء العمومي.²

الفرع الثاني: التحقيق العمومي (الإستقصاء العمومي)

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي، والذي يعد صورة من صور مشاركة المواطن وذلك من خلال إعطاء آرائه كفاعل رئيسي في هذا المشروع الذي يوضع للإستقصاء العمومي لمدة 45 يوما،³ ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد وينشر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

تبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم فتح سجل خاص بالإستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل غلى المفوضين المحققين، بعد ذلك يقفل سجل الإستقصاء عند إنتهاء مدة 45 يوما، ويوقعه المفوضون الذين يقومون بإعداد محضر

¹-عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص123.

²-أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177، سالف الذكر.

³-أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

قفل الإستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجات في مهلة 15 يوما.¹

الفرع الثالث: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بعد الإنتهاء من عملية التحقيق العمومي يسجل مشروع مخطط التهيئة و التعمير بعد المصادقة عليه الى الوالي المختص إقليميا، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما من إستلام الملف²

بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من قبل الجهة المختصة كما يلي³

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

-بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان المخطط يتعلق بتراب بلديات عدد سكانها يتراوح بين 200 ألف نسمة إلى 500 ألف نسمة.

-بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان المخطط يخص البلدية أو عدة بلديات يفوق عدد سكانها 500 ألف نسمة بعد المصادقة على المخطط يتم تبليغ الجهات المعنية الآتية:⁴

¹-عباش راضية، مرجع سابق، ص124.

²-أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177، سالف الذكر

³-أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه

⁴-أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي نفسه

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية و الغرف الفلاحية.

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات، وتلتزم الاسلطة التي وضعتة بإحترام محتواه.¹

يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة و الأفراد، والذي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة و التعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أية رخصة وشهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط.

الفرع الرابع:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم وهي:

-إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها و المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع.

-إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للأهداف المبرمجة و المرسومة.

كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى بعض المشاريع الحضرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى التي لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات.²

¹-أنظر المادة 1 من القانون 90-29، سالف الذكر.

²-HAFIAN Abderahim, les projet dubanismerecents en Algerie, 43rd isocarp congress 2007, p11

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

المطلب الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في مجموع البنايات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط فمن أهمها تغيير موقع المشروع (الفرع الأول)، والإخلال بالارتفاقات العامة منها والخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

هذه الصورة تعبر عن مفهوم التحرر من القيود. بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بنقل وعاء البناية إلى مجال إقليمي آخر يتنافى مع مخطط موقع المشروع الذي تم استنباطه طبقا لمخطط التهيئة و التعمير، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية، التاريخية، الثقافية، الطبيعية أو بالأخص الأراضي الفلاحية و الغابية خاصة الخصبة منها التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير.¹

إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناءها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992² المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني.

تهدف هذه السياسة إلى ضمان الاستخدام الفعال للأراضي الزراعية بما يتماشى مع المعايير المحددة. وتتضمن فكرتها التحقق من مساحة الأرض المخصصة للبناء ومطابقتها مع المساحات المرجعية المحددة، لضمان عدم التعدي على استخدام هذه

¹ - جميلة دوار، محاضرات في مقياس أدوات التعمير التنظيمية، سنة ثانية ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج السنة الجامعية 2021-2022، ص 41.

² - فلوف كاميليا وخضارة مريم، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ودوره في تنظيم العمران، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص التهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج 2021-2022، ص 30.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الأراضي لأغراض غير زراعية .ووفقاً لهذه السياسة، يُشترط على الأفراد الراغبين في البناء على الأراضي الزراعية الحصول على موافقة خاصة تُثبت توافق المساحة المقترحة للبناء مع اللوائح المحلية المعتمدة.¹

الفرع الثاني:الإخلال بالإرتفاعات

البناء على الأراضي المخصصة للارتفاعات، سواء كانت عامة أو خاصة، يشكل خرقاً قد يؤدي إلى مشكلات قانونية وبيئية. تشمل الارتفاعات العامة الأراضي المعدة لمرور البنى التحتية الصناعية أو الطبيعية .ففي حالة الارتفاعات الصناعية، تكون مخصصة لمد شبكات الغاز الطبيعي، وقنوات المياه الصالحة للشرب، وشبكات صرف المياه العادمة، بالإضافة إلى خطوط الكهرباء

فيما يخص خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط، يحدد القانون مسافة عرضها 10 أمتار يمنع البناء فيها على جانبي الأسلاك، مما يعني أن هناك حزاماً يبلغ عرضه 30 متراً على طول مسار الأسلاك يحظر إقامة أي نوع من الأبنية داخله .كذلك، ينص التشريع على ضرورة احترام المسافات بين المنشآت والبنى التحتية؛ فمثلاً، يجب أن تبعد البنايات 75متراً على الأقل عن محور خطوط الغاز على كلا الجانبين .بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز إقامة أي عوائق أو منشآت في المناطق التي تخضع لحقوق ارتفاعات جوية، حفاظاً على السلامة العامة وضمان استمرار وظائف هذه البنى التحتية بدون عوائق.²

¹-لعويجي عبدالله،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة،كلية الحقوق و العلوم السياسية،قسم الحقوق،2011-2012،ص33.

²-لعويجي عبد الله،مرجع سابق،ص34.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

ما بالنسبة للارتفاعات الطبيعية، سواء كانت داخل المناطق العمرانية أو خارجها، فهي تُعتبر مناطق غير صالحة للبناء. قد تتواجد هذه الارتفاعات في المنحدرات الكبيرة حيث تكون الأرض عرضة لخطر الانزلاقات، أو قرب حواف الأودية التي تتعرض أراضيها لخطر الفيضانات.¹

أما فيما يتعلق بالارتفاعات الخاصة فتشمل كل الارتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 867 إلى 881 منه فهي تشكل قيود تلحق بحق الملكية المنصوص عليها من المواد 690 إلى غاية 712 من نفس القانون كإجبارية إحترام المالك للقواعد المنظمة لحق المرور وحق المظل و غيرها من حقوق الجوار و القواعد المتعلقة بالتهيئة و التعمير²، وكل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

جاء هذا المخطط بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تفصيلية لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو يمثل آخر مستوى من مستويات التخطيط العمراني. يهدف هذا المخطط إلى تنظيم المجال العمراني والمحلي، مما يسهم في الحد من البناء العشوائي. وبالتالي، يُعد مخطط شغل الأراضي وسيلة ملزمة لكل بلدية في الوطن أو جزء منها.

لتعرف على القواعد المتنوعة التي تنظم مخطط استخدام الأراضي، سنتطرق إلى مفهومه

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

²-لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 33

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

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

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي (POS)

ظراً لأن التوجهات العمرانية والصيغ المرجعية تحدد عبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فقد أسندت مهمة التنظيم التفصيلي والدقيق للأراضي والمجال إلى مخطط شغل الأراضي. وقد أقر هذا المخطط منذ عام 1990 كإجراء استحدثي للتغلب على النقائص والثغرات الواضحة في إدارة التجزئات والتجمعات، وذلك بهدف تحسين تنظيم استغلال الأراضي وتوجيه عمليات البناء عليها بشكل أكثر فعالية.

" يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 32 من القانون 90-29 من لائحة تنظيم ونظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية حددتها المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991،¹ ومنه سندرس مخطط شغل الأراضي من خلال تحديد تعريفه (الفرع الأول)، وأهدافه (الفرع الثاني) ومجال تطبيقه (الفرع الثالث)، وأخيرا محتواه (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)

لقد عرفته المادة 16 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

¹- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

نصت المادة 31 من القانون 90-29 على أنه "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق إستخدام الأراضي و البناء..."¹.

يتبين من النص السابق أن مخطط شغل الأراضي يُعتبر أداة تُستخدم لتحديد الشكل العمراني لكل منطقة، حيث يتم من خلاله تنظيم حقوق البناء على الأراضي وتوضيح كيفية استخدامها، وذلك بما يتماشى مع التوجيهات المحددة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

يُعد مخطط شغل الأراضي وسيلة أساسية لترجمة المخطط التوجيهي، كما يشكل مرجعًا للسلطات العمومية في مجالات التخطيط العمراني ومنح التراخيص والشهادات العمرانية . ويُعتبر هذا المخطط خطة دقيقة لتحديد كيفية استخدام الأراضي، حيث يتم إعداده من قبل الجهات المختصة بناءً على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . ويهدف بشكل أساسي إلى وضع تفاصيل واضحة بخصوص حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها.³

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد حدّدت المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير موضوع "مخطط شغل الأراضي" فيما يلي :

-التحديد بصفة مفصلة للشكل الحضري ولحقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية.

¹-المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر.

²-سماعين شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري،دراسة وصفية تحليلية،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2004،ص173.

³-بالة عبد العالي،مرجع سابق،ص59.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، وهو ما يجعله آلية لمنع إنتشار البنىات غير المتممة، والتي يؤثر شكلها و مظهرها الخارجي على المظهر الجمالي للمحيط العمراني.¹

تبين من ذلك أن دور مخطط شغل الأراضي يكمن في تنظيم القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، مثل رخص البناء، التجزئة، والهدم، وضمان توافقها مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وفي المقابل، ينبغي أن تلتزم هذه القرارات أيضًا بأحكام مخطط شغل الأراضي.²

الفرع الثالث: مجال تطبيق شغل الأراضي

ألزم القانون 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير كل بلدية بضرورة امتلاك مخطط شغل الأراضي يغطي كافة إقليمها أو جزءًا منه. يتم إعداد مشروع هذا المخطط من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وبمسؤوليته المباشرة.³

كما يمكن أن يشمل مجموعة من البلديات التي تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة. في هذه الحالة، يُمنح الوالي صلاحية تحديد نطاق تدخل شغل الأراضي بناءً على قرار يصدر عنه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وذلك بعد مداولة المجالس الشعبية ذات الصلة. أما إذا كانت أراضي البلدية تقع ضمن ولايات مختلفة، فيتم تحديد نطاق التدخل وفقًا لقرار مشترك يصدر عن الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.⁴

¹ <https://cte.univ-setif2.dz/moodle-1>، بتاريخ 2025-05-31، على الساعة 20:19.

² -بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 60

³ -أنظر المادة 34 من قانون 90-29 السالف الذكر.

⁴ -أنظر المادة 12 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الفرع الرابع: محتوى مخطط شغل الأراضي

لقد حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ من نوعين من الوثائق المكتوبة وهي عبارة عن لائحة التنظيم (أولا)، وأخرى عبارة عن وثائق بيانية تتمثل في مجموعة من المخططات البيانية و التصاميم (ثانيا).

أولا:لائحة التنظيم

تعتبر من أهم محتويات مخطط شغل الأراضي نظرا لعلاقتها الوثيقة بالمستندات البيانية وتتضمن:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفق تنميتها،

ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب مثلا: نوع المباني المرخص بها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ماأخذ من الأرض مع جميع الإرتفاعات المحتملة.

¹-أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 مؤرخ في 28_05_1991 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

ج- تبين لائحة التنظيم إضافة إلى ذلك نوع المنشآت و التجهيزات العمومية، ومواقعها ويحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.¹

ثانيا: الوثائق و المستندات

تتمثل في المخططات البيانية المرفقة وهي كالتالي

1. مخطط بيان الموقع (Plan de situation): يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون بمقياس 1\200 أو 1\5000 .

2. مخطط طبوغرافي (Plan topographique): بمقياس 1\2000 أو 1\5000.

3. خريطة بمقياس 1\500 أو 1\100 تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

4. مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1\500 أو 1\1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها، وكذا خطر مرور الطرق و الشبكات المختلفة.

5. مخطط التركيب العمراني: يعد بمقياس 1\500 أو 1\1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم و بيان الأشكال التعميرية و المعمارية لكل قطاع.

¹-أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

لتوضيح إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،تناولنا في هذا الفرع كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي(أولاً)،المصادقة عليه(ثانياً)،ومراجعة مخطط شغل الأراضي(ثالثاً).

الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

تستند عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تتوج بصدر قرار لإعداد المخطط.

ثم يتم تبليغ المداولة للوالي المختص إقليمياً وتنتشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل.¹

ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:

-من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

-من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجامعات المحلية إذا كانت التراب تابع لعدة ولايات.²

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر،يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.¹

¹-أنظر المادة03 من المرسوم التنفيذي 91-178،سالف الذكر.

²-أنظر المادة 12 من قانون 90-29،سالف الذكر.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بأطلاع رؤساء الغرف التجارية ورؤساء غرف الفلاحة وكذا رؤساء الجمعيات المحلية والمنظمات المهنية كتابيا، وتمنح لهم مهلة 15 يوم للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط² علماً أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوباً.

الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي، بالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي، غير أنها خاضعة لرقابة الهيئات المركزية.

بعد المصادقة بموجب مداولة، يبلغ المخطط الى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية و الفلاحية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق و البيانات التي يتكون منها³.

فبعد المصادقة عليه يصبح أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وقابلة للمعارضة بها أمام الغير، فلا يمكن القيام بأي تدخل سواء من السلطات العمومية أو المواطنين إلا في حدود ما جاء به هذا المخطط.

¹-أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178، سالف الذكر

²-أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³-عباس راضية، مرجع سابق، ص 140

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

الفرع الثالث:مراجعة مخطط شغل الأراضي

لايمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلا في الحالات التي حددها القانون،وبنفس شروط إعدادة والمصادقة عليه وتتمثل في:

_حالة إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه في الأجل المقررة لإتمامه سوى ثلث الحجم البناء المسموح به من المشروع.

_حالة إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة تدعو إلى تجديده.

_حالة إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية

المطلب الثالث:صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

من أهم صور مخالفة مخطط شغل الأراضي هي حدوث تجاوزات وتتمثل في تجاوزات تتم على مستوى الإطار المبني(الفرع الأول) وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني(الفرع الثاني)¹.

الفرع الأول:التجاوزات الواردة في الإطار غير المبني

يمكن أن تتخذ هذه التجاوزات أشكالاً متنوعة، منها الحضور أو التواجد الدائم للأحياء القصدية(أولاً)والإستلاء على المساحات العمومية (ثانياً)،وأخيراً الربط السيئ لشبكات التهيئة(ثالثاً).

أولاً:صور التواجد المستمر للأحياء القصدية

البنيات القصدية تطب عليها إن أحكام العقارات المبنية الواردة في المادة 383 من القانون المدني، حيث وبالرغم من أنها بنايات فعلية لكنها تعتبر في حكم البنيات

¹عبدالله لعويجي،مرجع نفسه،ص26.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

المعدومة، حيث يصفها مخطط شغل الأراضي بأنها أراضي جرداء خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية.

ثانيا: صور الإستلاء على المساحات العمومية

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخصصة للمصلحة العامة، حيث ونظرا لإهمال السلطات العمومية لهذه المناطق فذلك يحفز بعض السكان على الاستيلاء عليها من خلال تسييجها أو ضمها لبناياتها.

ثالثا: صورة الربط الشبكي لشبكات التهيئة: المستفيد إن من شبكات التهيئة سواء كانت قنوات لصرف المياه أو شبكات للكهرباء أو الغاز، عليه أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل أل ارضي وأل يغير مواقع هذه الشبكات إلّ شكل ذلك خط أر حقيقيا على الأشخاص والممتلكات.

الفرع الثاني: التجاوزات الواردة في الإطار المبني

إن مخطط شغل الأراضي لا يقتصر اهتمامه على المناطق غير المبنية فقط، بل يشمل أيضا المناطق المبنية، حيث يقوم بتحديد أنماط البنائات المسموح بها واستخداماتها. كما يضع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي لهذه البنائات، ويضمن تطبيقها. الإخلال بهذه القواعد يؤدي إلى حدوث مخالفات بناء بدون رخصة، يترتب عليه عواقب تنجم عنها في تشويبه العمارات (أولا) والتوزيع العشوائي للبنائات (ثانيا)¹.

¹ - لعويجي عبدالله، مرجع سابق، ص54.

الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني

أولاً: صور البنايات المشوهة

يتشارك السكان في الجزائر في نمط السكنات الجماعية ضمن بنايات موحدة، ولكنها تختلف من حيث حجم الشقق وعدد الغرف. وقد أدى هذا التباين إلى قيام بعض السكان بإجراء تعديلات عشوائية وغير خاضعة للرقابة التقنية، مثل تغيير الواجهات وفتح منافذ جديدة للطابق الأرضي، كإضافة باب للاستخدام الشخصي وبناء شرفات وهذا ما يؤدي إلى تشويه الغلاف الخارجي للعمارات بحيث تصبح الواجهة غير متجانسة مع البيئة العمرانية والرصيد الثقافي و الحضاري للمجتمع¹.

ثانياً: صورة التوزيع العشوائي للبنايات

تكون البنايات و الأحياء التابعة للخواص غير مخططة و تتموضع بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصنيف و الممرات بينها تكون ضيقة ومجرد ممرات للراجلين فقط لا تتمكن السيارات من الحركة أو توصيل شبكات التهيئة²، ضف إلى ذلك ممارسة مختلف الأنشطة المزعجة التي لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء على غرار ورشات الحدادة أو التجارة، أما الأنشطة التجارية الأخرى غير المزعجة فهي تأخذ صورة الإستيلاء على الأرصفة من خلال وضع مختلف المنتجات و السلع، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي³.

¹-لعويجي عبدالله، مرجع سابق، ص57.

²-لعويجي عبدالله، مرجع سابق، ص58.

³-تكواشت كمال، مرجع سابق، ص32.

الفصل الثاني

الآليات الرقابية على عمليات

التهيئة والتعمير

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الفصل الثاني: الآليات الرقابية على عمليات التهيئة والتعمير

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بملكية العقار ويكفله الدستور. ومن خلال استخدام وتنمية الأراضي، سواء كان غرض تطويرها سكنياً أو تجارياً أو صناعياً، بهدف حماية المباني العامة والنظام الجمالي للمجتمع، أصبح تدخل الدولة من خلال التشريع أمراً لا مفر منه. قبل البدء بأي بناء لا بد من الحصول على ترخيص وشهادة إدارية ملزمة، لأنهما من وسائل الرقابة التي تمارسها الدولة في إطارها. وعلى هذا الأساس فإن هذه الرقابة على أعمال البناء يمكن أن تكون رقابة إدارية قبل البناء أو رقابة إدارية بعد البناء .

ولتنظيم أنشطة البناء، فقد وضع المشرع مجموعة من رخص البناء لممارسة أي نشاط بناء (المبحث الأول). ومع ذلك، وفي إطار مزيد من التحكم في تدفق أنشطة البناء، فقد أعطى إمكانية للأشخاص المخولين قانوناً للحصول على شهادات معينة (المبحث الثاني). ونظراً لأهمية هذه التصاريح والشهادات فقد قررنا التأكيد على دورها في تنظيم عملية البناء وفق إجراءات وشروط محددة في النصوص القانونية والتنظيمية، بهدف خلق بيئة بناء متجانسة.

المبحث الأول: الرخص العمرانية

ولتنظيم عملية البناء، أصدر المشرع الجزائري دفعة من رخص البناء للمواطنين عبر عدة قوانين. وتعتبر هذه التراخيص المنصوص عليها في المواد 29-90 من قانون التخطيط والبناء إحدى أهم آليات الرقابة التي تمارسها الجهات المختصة على البناء وعملية البناء، لا سيما وضع هذه الأخيرة التي تمثل منطقة حساسة، وأنشطة البناء ضمن الإطار القانوني. وفي هذا السياق، هناك 3 أنواع من التراخيص. حدد المشرع الجزائري رخص

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

البناء في مجال البناء التنظيمي، المتمثلة في رخصة البناء (المطلب الأول)، رخصة التقسيم (المطلب الثاني)، ورخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم وأقدم أدوات مراقبة البناء. ويجعل المشرعون هذا الترخيص إلزاميا قبل البناء حتى لا تتاح للمواطنين فرصة بناء مباني بدون ترخيص ويجبرونهم على إصدار رخصة بناء بعد البناء. وبما أن المشرع يستخدمه كأداة لممارسة الرقابة على السلطة التنفيذية، فمن الضروري مناقشة تعريفه (الفرع الأول)، وأهميته (الفرع الثاني)، وإجراءات تنفيذه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

تعتبر إجراءات الحصول على رخصة البناء من الخطوات الأساسية التي يجب مراعاتها حيث أنها : يتم ضمان الرقابة الفعالة على أنشطة البناء، حيث يجب على صاحب المصلحة تقديم طلب للحصول على رخصة البناء (أولاً)، وتقوم الجهة المختصة بدراسة الطلب (ثانياً)، ثم البت في الطلب وإصدار القرار (ثالثاً).

المعنية¹

أولاً: تقديم طلب رخصة البناء

الخطوة الأولى للحصول على رخصة البناء هي تقديم طلب إلى الجهة المختصة. يجب أن يقدم طلب الحصول على رخصة البناء من قبل شخص (01) مصحوباً بالوثائق اللازمة (02).

¹سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003، ص 17-20.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الفرع الثاني : الأهمية القانونية لرخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانون
رخصة البناء هي قرار إداري يمنح الجهة المعنية الحق في السماح لشخص ما
بالبناء، وذلك بعد التأكد من استيفاء الشروط التي ينص عليها قانون التنظيم في
الموقع المحدد للبناء.

وبمعنى آخر تعتبر رخصة البناء بمثابة الترخيص الأولي الأكثر معرفة من
المواطن مادام أنها تنشئ للمستفيد منها حق البناء، شريطة ما تمليه عليه من
التزامات¹ إنها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري إنفرادي، تمنح المستفيد
حقاً يتيح له المطالبة بإنجاز مشروعه. وتعتبر هذه الوثيقة الأداة الأساسية
لضمان احترام قواعد وأنظمة حقوق البناء على الأرض.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء

تعتبر إجراءات الحصول على رخصة البناء من الخطوات الأساسية التي يجب مراعاتها
حيث أنها : يتم ضمان الرقابة الفعالة على أنشطة البناء، حيث يجب على صاحب
المصلحة تقديم طلب للحصول على رخصة البناء (أولاً)، وتقوم الجهة المختصة بدراسة
الطلب (ثانياً)، ثم البت في الطلب وإصدار القرار (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب رخصة البناء

الخطوة الأولى للحصول على رخصة البناء هي تقديم طلب إلى الجهة المختصة. يجب
أن يقدم طلب الحصول على رخصة البناء من قبل شخص (01) مصحوباً بالوثائق
اللازمة(02).

¹-شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق،ص34.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

1- صفة طالب رخصة البناء

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ في نطاق رخصة البناء الشخصية، تم تحديد الأشخاص المطلوب منهم الحصول على رخصة بناء، وهم: المالك (أ)، جناح المالك (ب)، المستأجر المرخص (ج)، السلطة أو الوكالة التي تخصص الأرض (د)، وحامل شهادة الإشغال (ر).

أ- المالك : تنص المادة 50 من القانون 90-29 على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض أو العقار الذي يتم البناء عليه. وتثبت صفة المالك وفقاً للأحكام القانونية السارية، وذلك من خلال عقد الملكية أو شهادة الحيازة، بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بالعقد الإداري².

ب- وكيل الملك : هو الشخص الذي يتم توكيله من طرف مالك العقار لتمثيله في استخراج هذه الرخصة ويكون ذلك بموجب عقد وكالة رسمي الذي يثبت صفة الوكيل³.

ج- المستأجر المرخص له: صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الحصول على رخصه البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر لمالك للعين المؤجر يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء⁴.

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض: يقصد بها هنا المؤسسات والهيئات العمومية التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية لأرض بغرض منفعة

¹- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، جرد عدد 7 الصادرة في 12 فيفري 2015.

²- بلخير حللمي، دورقواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2013، ص 37.

³- أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السلف الذكر.

⁴- بالة عبد العالي، مرجع السابق، ص 102.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

العامه¹ كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية لأنها تعتبر مالكة وبإمكانها الحصول على رخص البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض².

ر - صاحب شهادة الحياة: أجازت المادة 30 من القانون 90-25³، يتعين على الحاصل على شهادة الحياة أن يتقدم بطلب للحصول على رخصة البناء، حيث إن هذه الشهادة تمنح صاحبها نفس حقوق المالك.

2- شروط طلب رخصة البناء

تشمل هذه الشروط مجموعة من الوثائق التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والذي يوضح كيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها وفقاً للمادة 43. وتتكون هذه الوثائق من: الملف الإداري (أ)، الملف المتعلق بالهندسة (ب)، والملف التقني (ج).

أ- **الملف الإداري:** يجب أن يقدم صاحب طلب رخصة البناء لدعم طلبه إما عقد الملكية نسخة من شهادة الحياة، أو توكيلاً أو نسخة من القانون الأساسي لمحتوى الملف الإداري الواجب إرفاقه لطلب رخصة البناء⁴، كذلك مع من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنيات الواقعة في أرض مجزئة و شهادة قابلية الاستغلال بها وكذا قرار الترخيص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة كمؤسسات خطيرة أو غير صحية أو مزعجة⁵.

ب- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:** يتضمن النص مخططات الموقع والكتلة، بالإضافة إلى حدود القطعة الأرضية ومساحتها. كما يشمل بيان نوع الطوابق في المباني المجاورة، وارتفاعها، وعددها، فضلاً عن توضيح ارتفاع المباني القائمة والمخطط لها

¹ - بالة عبد العالي، نفس المرجع، نفس الصفحة.

² - بلخير حلومي، مرجع سابق، ص 37.

³ - قانون رقم 90-25، السالف الذكر.

⁴ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 104.

⁵ - بوعمارة منالوينسالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 86.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

وعدد طوابقها. ويتضمن أيضاً مذكرة توضح المقياس الوصفي أو التقديري للأشغال وأجال إنجازها¹.

ج- **الملف التقني:** مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل أ و الأسقف ونوع المواد المستعملة وشرح مختصر لكل من أجهزة التموين بالكهرباء،الغاز تدفئ ،توصيل المياه صالحة للشرب،التطبيق وأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها²، كما يحتوي على نفس الملف على دراسة للهندسة المدنية تتضمن تقريراً حول وصف هيكل البناية يعده إلزامياً مهندس في الهندسة المدنية³

¹أبو بكر بزيغش، رخصة البناء آلية رقابية لمجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة ولودمعمري، تيزي وزو 2008، ص 27.

²-عباس منصف، مرجع سابق، ص 49-50.

³-أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السلف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

ثانيا : دراسة طلب رخصه البناء

بعد استكمال الملف من طرف طالب رخصه البناء، يتولى هذا الأخير إرسال هذا الطلب إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، في3نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي8نسخ إذا تعلق الأمر بالمشاريع الأخرى التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية¹.

وفقاً للمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتم دراسة طلبات رخص البناء على مستوى كل من الشباك الوحيد (01) والشباك الوحيد للولاية (02).

1-دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد

عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية² يتم إرسال نسخة إلى المصالح المستشارة المشار إليها في المادة 47 من المرسوم رقم 15-19 عبر ممثليها في الشباك الوحيد، وذلك خلال فترة 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب. على أن يقوم الشباك الوحيد بالفصل في الطلب خلال 15 يوماً من تاريخ الإيداع.

حيث يقوم هذا الشباك بالتحقيق في الملف من خلال التأكد من مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير³.

¹--أنظر المادة45من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،السلف الذكر.

²--أنظر المادة58من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،السلف الذكر.

³بإالة عبد العالي،مرجع سابق،ص111.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

1-دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى عملية إرسال ملف الطلب، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 أيام نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأيها خلال 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتولى الشباك الوحيد للولاية عملية تحضير الملف¹.

ثم ترسل نسخه من هذا الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية الذي يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع²، يتم فحص الملفات من خلال الالتزام بالمعايير التي بموجبها يتم دراسة هذه الملفات من قبل الشباك الوحيد على مستوى البلدية.

ثالثا: البث في طلب رخصة البناء

بعد الانتهاء من جميع الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف والتحقيق فيه، تقوم الجهات المختصة بإصدار قرار بشأن منح رخصة البناء (01)، حيث يمكن أن يكون القرار أحد ثلاثة احتمالات: القبول، الرفض، أو التأجيل (02).

1-الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

تتباين الجهات الإدارية المسؤولة عن منح رخص البناء وفقاً للموقع، وتشمل هذه الجهات: رئيس المجلس البلدي (أ)، الوالي (ب)، والوزير المكلف بالعمران (ج).

¹-أنظر المادة 49/01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.
²-أنظر المادة 49/04، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

أ-رئيس مجلس الشعبي البلدي

تم إسناد مهمة منح رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب صفته¹، حيث يسلمها باعتبارهم ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، ويصدرها باعتباره ممثلاً للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي².

ب-الوالي: يختص الوالي بإصدار رخصة البناء إذا كانت³:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية.

اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار عليها في

المواد،49،48،46،45، من قانون 90-29...الخ، بالإضافة إلى كل التجهيزات

العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ، وكذا مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق

عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية⁴.

ج- الوزير المكلف بالعمران

يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء في المشاريع ذات لمصلحة الوطنية أو

الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁵ وقد حصرت المادة 49 من

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذا الاختصاص في أربعة حالات:

-التجهيزات العمومية أ و الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

¹-أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

²-حمدي باشاعمر، مرجع سابق، ص 82.

³-انظر المادة 66 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر .

⁴-انظر المادة 05/49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

⁵-انظر المادة 67 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكني

- الأشغال والبنائات والمنشات المنجزة لحساب الدول الأجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .

2--إصدار القرار المتعلق برخصه البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه، يجب على الإدارة اتخاذ قرار بشأنه. يمكن أن يتخذ الملف أحد الخيارات التالية: الموافقة (أ)، الرفض (ب)، أو التأجيل (ج).

أ- الموافقة بمنح الرخصة:تسليم رخصة البناء بموجب قرار إداري مكتوب وصريح ويصدر القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹ وذلك في حالة توفر الشروط المقررة قانونا ومطابقة البناء للمواصفات المحددة في طلب الرخصة والوثائق المرفقة².

ب-رفض طلب رخصة البناء

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

ج- تأجيل البث في طلب رخصة البناء

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

¹-انظر المادة51من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

²-انظر المادة03/52من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

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

⁴-انظر المادة03/53من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

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

أ و مخطط شغل الأراضي¹.

الحالة الثانية: في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصه البناء .

د- حالة سكوت الإدارة

لطالب رخصة البناء الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المخولة قانونا وذلك في حالة سكوت السلطة المختصة وامتناعها عن إصدار القرار²، وهذا ما يعتبر بمثابة رفض ضمني للطلب ويستوجب مباشرة الطعن الإداري والقضائي في شأنه³.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التقسيم إحدى الوسائل المهمة للرقابة المسبقة على أعمال التطوير والبناء وأداة حضرية لتوفير مساكن حضرية فردية منظمة منسجمة مع البنية الحضرية ضمن نطاق مخططات التخطيط والتوجيه الحضري. ونظرا لأهمية هذا الترخيص في مجال التخطيط العمراني فسوف نتناول تعريفه (الفرع الأول) وأهميته (الفرع الثاني) وإجراءات منحه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

تتشرط رخصة التجزئة من أجل تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين اثنتين أو عدة قطع مهما كان موقع العقار⁴، وبناء على مبادئ وأحكام القانون رقم 90-29 من المرسوم

¹-بوعمارة منال وبنسا لمأحمد عبدالرحمان، مرجع سابق، ص91.

²-انظر المادة 63 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

³-الصادق بنعزة، مرجع سابق ص98.

⁴-أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

التنفيذي رقم 15_19، يتبين أن المشرع لم يحدد رخصة البيع بالتجزئة، بل اكتفى بتحديد الحالات التي يتعين فيها الحصول على رخصة البيع بالتجزئة دون تعريفها، تاركا مجالا للربح وبالتالي ذكر عدة حالات. وبناء على ما تقدم يمكن تعريف رخصة التجزئة بأنها قرار إداري يصدر من الجهة المختصة بناء على طلب المالك أو وكيله حيث يطلب المالك أو وكيله إذناً قانونياً مسبقاً بتقسيم عقار أو أكثر إلى قسمين أو أجزاء بعد التقسيم¹.

الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع لغرض إقامة البناء عليها، وتبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 و03 من قانون 08-15، التي منعت إنشاء أو تجزئة مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به، والأكثر من ذلك انه يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة حتى ولو أنشئت وفقاً لإحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته فيها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة².

كما تساعد تراخيص التجزئة على الحد من البناء العشوائي وغير القانوني، وبالتالي خلق الانسجام بين عملية التوسع العمراني وانسجام المناطق السكنية، مع الحفاظ على الخصائص المعمارية والجمالية لمناطق التطوير والبناء³.

¹حمودي أمال وهواري لامية، آليات الرقابة للإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2019-2020، ص31.

²المادة 4 من قانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 3 جويلية 2008.

³زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة - ، 2010/2011، ص102.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

وفي إطار تطبيق إستراتيجية التنمية الحضرية والتنظيم الجزائري، وضع المشرع الجزائري إجراءات للحصول على رخصة التجزئة تبدأ بتقديم الطلب (أولاً)، ثم دراسة الطلب (ثانياً)، ثم دراسة الطلب وإصدار القرار (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب رخصة التجزئة

الخطوة الأولى للحصول على ترخيص البيع بالتجزئة هي تقديم طلب إلى السلطة المختصة. يجب تقديم طلب الحصول على ترخيص البيع بالتجزئة من قبل شخص مؤهل (01) ويجب أن يكون مصحوباً بالوثائق اللازمة (02).

1- صفة طالب الرخصة

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

2- شروط طالب رخصة التجزئة

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مجموعة من الوثائق لابدأ، يتضمنها ملف طلب رخصة التجزئة والمتمثلة في:
يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقاً للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما:
- بنسخة من عقد الملكية.

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

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-158.

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

يجب أن يرفق الطلب بوثيقة تحتوي على تصميم يبين موقع القطع المراد تقسيمها وتصميم عقول يسمح بعرض القطع ويحدد مساحاتها ومواصفاتها الفنية الواضحة²، يرفق بهذا الملف، وفقاً لنص المادة 09 من نفس المرسوم، مذكرة تتضمن البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية مجزأة ومساحة كل قطعة منها .

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

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء و كفاءات تليبيتها.

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

. دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد

ثانياً: دراسة طلب رخصة التجزئة

بعد إرسال الملف إلى الإدارة المعنية، يتم دراسة ملف رخصة التجزئة في الشباك الوحيد

(أ)، بالإضافة إلى استشارة الهيئات المختصة للتحقق من الطلب (ب).

أ- دراسة ملف رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد:

¹- الأمر رقم 75-58 السالف الذكر .

²- بلجيلالي عمر وبن حمادوش بلال، الآليات القانونية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعه ابن خلدون تيارت، 2022، ص49

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

عملا بأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها، هذا في حالة ما إذا كان تسليم الرخصة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي¹. وطبقا للمادة 15 من ذات المرسوم تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة ما إذا كان التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور الإعداد ولم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي².

يتولى الشباك الوحيد خلال دراسة الملف التأكد من أن الأعمال تتوافق مع

التعليمات المحددة في المادة 11 من نفس المرسوم:

- بتوجيهات مخطط شغل الأراضي.

- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

- لأحكام القواعد العامة للتت في غياب أدوات ت ت.

ثالثا: مرحلة إصدار قرار منح رخصة التجزئة

1: الهيئات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة:

الجهات المخولة بمنح رخصة التجزئة هي ذاتها الجهات المخولة بمنح رخصة البناء.

حيث يتولى رئيس المجلس المحلي، الوالي، أو الوزير المسؤول عن التعمير هذا

الاختصاص، وسنتناول هذا الموضوع بالتفصيل فيما يلي:

¹-المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر .

²-المادة 15 من ذات المرسوم .

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

أ/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي : وفقاً للمادة 65 من القانون رقم 90-29 المعدل والمكمل، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية.

ب/ اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بمنح رخص التجزئة

يُمنح الاختصاص للوالي في حالات محددة تشمل:

- منشآت إنتاج الطاقة ووسائل النقل وتوزيعها، بالإضافة إلى المواد الاستراتيجية.
- المباني والمنشآت التي تم إنجازها لصالح الدولة والولاية والهيكل العامة.
- ارتفاعات الأرض والأماكن الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 48، 46 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي¹.

02: آجال تسليم رخصة التجزئة:

وفقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتم تحديد مهلة منح أو تسليم رخصة التجزئة في غضون شهرين (02) من تاريخ تقديم الطلب، وذلك في حال كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة، سواء كان هناك مخطط لشغل الأراضي أم لا، أما إذا كان اختصاص التسليم يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فتكون المهلة ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

وفي جميع الحالات وجب على الإدارة المانحة لهذه الرخصة بالالتزام بهذه الآجال بشرط توافر الملف كاملاً².

¹-المادة 67،65 من القانون 90-29، مرجع سابق .

²-المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

تنتهي صلاحية رخصة التجزئة وتعتبر ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 03 سنوات من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقدره في الأجل المحدد في القرار¹.

03-إجراءات منح رخصة التجزئة:

يجب إرسال طلب الحصول على رخصة التجزئة والمستندات المرفقة به في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ. يأتي ذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تتوافق مع متطلبات تشكيل الملف وفقاً لما هو منصوص عليه. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية، بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي خلال فترة لا تتجاوز 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، حيث يتم إجراء التحقق من هذا الملف.

إذا كان الشخص يتصرف بصفته ممثلاً للدولة، فعليه إرسال ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي (مديرية التعمير والبناء) لإبداء رأيها بالموافقة، وذلك خلال فترة لا تتجاوز 8 أيام من تاريخ إيداع الملف.

يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد بدءاً من تاريخ إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بشأن الانعكاسات المحتملة الناتجة عن إنجاز الأرضية المجازة. أما إذا كان تحضير رخصة التجزئة من اختصاص

¹-المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن إعداد الطلب يجب أن يتم من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية. ويتعين على هذه الأخيرة إرسال أربع نسخ مرفقة بأريحية إلى السلطة المختصة بهدف تسليم رخصة التجزئة.

المطلب الثالث: رخصة الهدم آلية وقائية و ردعية

استحدث المشروع الجزائري نظام رخصة الهدم بموجب القانون رقم 90-29 وفقاً للمادة 60 منه، بالإضافة إلى المادة 70 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. وقد خُصت هذه الرخصة لتنظيم هدم الأشغال التي تقع ضمن مجالات محددة، خاصة في المناطق الحساسة، مما يساهم في تسهيل عملية الرقابة عليها من قبل الجهات المختصة. نظراً لأهمية هذه الرخصة ودورها الحيوي في الحفاظ على الأمن العام والسكينة، أُعطيت مكانة خاصة ضمن المشروع وتميّزت عن باقي الرخص العمرانية سواء في أحكامها أو في الآجال المحددة للبت فيها. بناءً على ذلك، سنتناول دراستها من خلال التطرق لتعريفها في (الفرع الأول)، أهمية هذه الرخصة في (الفرع الثاني)، وأخيراً الإجراءات المتعلقة بمنحها في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم إحدى أدوات الرقابة المهمة على العقارات المشيدة، خاصة تلك التي تحظى بحماية قانونية. فلا يمكن تنفيذ أي عملية هدم، سواء كان كلياً أو جزئياً، لأي مبنى دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم. يهدف هذا الإجراء إلى ضمان تنفيذ عملية الهدم ضمن ظروف آمنة ومطابقة للمعايير التقنية المطلوبة. تزداد أهمية هذه الرخصة عندما يقع المبنى المراد هدمه في موقع مصنف أو في طريقه للتصنيف كواحد من الأملاك التاريخية، أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية، أو الطبيعية. كما تكمن أهمية

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الترخيص بشكل خاص إذا كانت البناية المستهدفة تمثل سنداً إنشائياً لبنايات مجاورة . بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للموقع الاستراتيجي للمبنى دورٌ كبير في أهمية الحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في العملية. على سبيل المثال، إذا كان المبنى يقع في وسط مدينة أو منطقة تجارية، فإن هدمه قد يسهم بشكل إيجابي في رفع القيمة التجارية للمعيار لصالح طالب الهدم¹.

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم

إذا كان الأصل هو حرية الأفراد في هدم مبانيهم متى شاؤوا، دون الحاجة إلى طلب ترخيص، فإن الحصول على ترخيص الهدم يصبح ضرورياً عندما يتعلق الأمر بمبانٍ تقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية. وذلك لأن هدم هذه المباني قد يؤثر على هذه الفئات التي يفرض القانون على الإدارة احترامها. لذا، فإن الحصول على ترخيص الهدم يتيح للإدارة إمكانية الموازنة بين مصالح مختلف أصحاب المباني².

استناداً إلى نص المادة 60 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، ونص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإنه لا يمكن تنفيذ أي عملية هدم كلية أو جزئية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم. وذلك عندما تكون البناية المراد هدمها مصنفة أو مدرجة في قائمة الأملاك التاريخية المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية. كما يتطلب الأمر الحصول على رخصة الهدم عندما تكون المباني المعنية بالهدم مجاورة لمبانٍ أخرى. وبالتالي، يحدد المشرع نطاق تطبيق رخصة الهدم، مما يجعلها ضرورية في جميع العمليات وفقاً لقانون التعمير 430/1، كما هو

¹ -زين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع ط1، القاهرة، 2005، ص4.

² -غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص105.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الحال في التشريع الفرنسي وفقاً لأحكام المادة الفرنسية. ويعتبر الأصل هو حرية الأفراد في القيام بعمليات هدم مبانيهم متى شاءوا، بينما الاستثناء هو ضرورة الحصول على رخصة الهدم في الحالات المنصوص عليها.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار رخصة الهدم عن إجراءات إصدار التصاريح الأخرى. لذلك تنص أنظمة البناء على أنه للحصول على رخصة هدم يجب إتباع إجراءات معينة لضمان حماية المواطنين والمنازل المجاورة للمبنى المهدم أثناء عملية الهدم التي تشكل خطورة. لذلك سوف نقوم بإجراء بحثنا من خلال تقديم طلب للحصول على إذن الهدم (أولاً)، ودراسة هذا الطلب (ثانياً)، ومن ثم النظر في هذا الطلب وإصدار القرار (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم

وقد حدد المشرع الجزائري عدة شروط يجب أن تتوفر في حامل رخصة الهدم (01)، وكذا شروط تتعلق بالبناء المراد هدمه (02).

1- صفة طالب رخصة الهدم

تنص المادة 61 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يجب تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم في مقر المجلس الشعبي البلدي، كما تحدد الإجراءات اللازمة لمنح رخصة الهدم، والتي تختلف عن تلك المتبعة لمنح رخصة البناء. تبدأ العملية بتقديم طلب لموقع معين من قبل المعني، مرفقاً بملف يتضمن دراسة وتحضيراً، ليتمكن من إصدار قرار برخصة الهدم، شريطة أن يتوافق ذلك مع التشريعات والتنظيمات العمرانية المعمول بها، وذلك من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

بناءً على ذلك، يتعين على طالب رخصة الهدم أن يمتلك الصفة القانونية، والتي يمكن إثباتها من خلال تقديم سند الملكية أو شهادة حيابة إذا كان مالك العقار وفقاً لأحكام القانون 90/25، كما يمكن أن يتم توكيل شخص آخر من قبل المالك لاستخراج الرخصة وفقاً لأحكام القانون المدني 75/58 المعدل والمتمم فيما يتعلق بالوكالة، بالإضافة إلى ذلك، يمكن للهيئة العمومية المختصة أن تقدم طلباً للحصول على رخصة الهدم، ويجب عليها تقديم العقد الإداري للتخصيص، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الطالب أو الموكل شخصاً معنوياً، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي التنفيذي¹ 15-19 المعدل والمتمم ومن هنا يتضح أن المادة قد حددت صفة طالب رخصة الهدم وقلصتها إلى ثلاثة أشخاص، وهم المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المختصة بالعملية البنائية.

2- الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم

يقوم صاحب طلب بتدعيم ملفه بالوثائق التالية²:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيابة أو توكيل في حالة تمثيل مالك طبقاً لأحكام التقنين المدني الجزائري (المواد 571-572-573-574) من القانون المدني³.

- نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص البناء المعينة .

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

وتتضمن المستندات المرفقة بطلب الهدم أيضاً المستندات المعتمدة من قبل المهندس

المعماري والمهندس المدني، بما في ذلك:

¹-الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2017.

²-انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

³-انظر على الخصوص المواد 571 إلى 573 من الأمر رقم 75-58 السالف الذكر .

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

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

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

-تقرير وتعهد عدم القيام بعملية الهدم والوسائل التي يتعين استعمالها بصفه لا تعكر استقرار المنطقة

-محضر خبره مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل إذا تعلق الأمر بهدم بناية مجاورة للبنىات الأخرى على بعد أقل من 3 أمتار .

- مخططات مراحل الهدم وأجالها والأجزاء المراد هدمها .

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم

وفقاً لما نصت عليه المادة 73 من المرسوم التنفيذي¹ رقم 15-19 المعدل والمتمم، وأكدته المادة 95 من قانون البلدية² رقم 11/10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يجب إرسال طلب رخصة الهدم والمرفقات المتعلقة بها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع البناء في ثلاث نسخ، حيث يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم.

يحدد موعد التحضير بشهر واحد، ويبدأ احتسابه من تاريخ إيداع ملف الطلب. حيث تقوم مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، بجمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم. يجب على هذه الجهات الاستشارة في الشباك الوحيد وفقاً لما نصت عليه المادة 74 من المرسوم التنفيذي ذاته. كما يتعين

¹-الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

²- الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2011.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

عليهم إبداء آرائهم خلال مدة لا تتجاوز 15 يوماً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، ويجب أن يكون الرأي مسبباً في حالة الرفض أو متوافقاً مع التوجيهات الخاصة. ويُعاد الملف مرفقاً برأيهم وفقاً لما نصت عليه المادة 77 من نفس المرسوم.

ثالثاً: إجراءات منح رخص الهدم

1-الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم

حسب المادة 68 من القانون 90-29 نصت على: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"

وأيضاً في نص المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على : تطبيقاً لأحكام المادة 68...يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم "...".

وبالتالي فإن المشرع قد حسم أمر تسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي ومستبعداً بذلك كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران¹

2- مضمون قرار رخصة الهدم

يقرّ القرار الصادر عن الجهات المعنية بشأن منح رخصة الهدم إما بالموافقة على الطلب (أ) أو برفضه (ب).

أ- قبول منح رخصة الهدم

لا تتم عملية الهدم إلا بعد منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استيفاء الشروط القانونية وإعداد تصريح بفتح الورشة²، الغرض من هذا الشرط هو تمكين

¹- عابدة ديرم، " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، دار قانة للنشر، باتنة، 2011ص93.

²-انظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم حين تتوفر لديهم مبررات مدعومة بالوثائق اللازمة.

أما الحالات التي تُلغى فيها رخصة الهدم فقد حددها المشرع في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات
 - إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
 - إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.
- يلاحظ أن المشرع قيد رخصة الهدم بمدة محددة يجب احترامها وعدم تجاوزها وإلا أصبحت كأنها لم تكن مما يلزم على المس تقيد إعادة الإجراءات القانونية التيمرت بها من جديد¹.

ب- رفض منح رخصة الهدم

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض إصدار رخصة الهدم شرط أن يكون قراره معللاً²، ويبلغ أصحاب الشأن بالقرار الذي تتخذه الجهة المختصة، ويجوز لهم الطعن في قرار الرفض بطريق تقديم شكوى إدارية أو طعن قضائي. وهذا ما نصت عليه المادة 63 من القانون رقم 90-29 والمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

¹-الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص121.

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

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

ولتنظيم أنشطة البناء، فرض المشرع من خلال القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، رخص البناء لممارسة أي نشاط بناء، والتي كانت تعرف سابقا في الجزء الأول برخص البناء، ورخص التقسيم، ورخص الهدم. ومع ذلك، وفي إطار مزيد من الرقابة على تدفق أنشطة البناء، يُمنح الأشخاص المخولين قانوناً إمكانية الحصول على عدد من الشهادات التي تختلف وفقاً للمهارات المطلوبة المتمثلة في شهادة التعمير (المطلب الأول)، وشهادة المطابقة (المطلب الثاني)، وشهادة التقسيم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير

هي وثيقة إدارية تصدرها الجهة الإدارية للمواطنين تسمح لهم بالبناء على عقار محدد وفق الضوابط القانونية اللازمة وتحدد القواعد التي يجب إتباعها أثناء عملية البناء مثل مساحة البناء المسموح بها والأبعاد المحددة وغيرها من قواعد التخطيط العمراني. لذلك، لفهم ما هي شهادة البناء، علينا أن نحاول إيجاد تعريف شامل لها (الفرع الأول)، ثم توضيح أهميتها (الفرع الثاني)، ثم إجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

نصت المادة 51 من القانون 29/90 على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل المشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية¹.

¹- القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 والمستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004، وهو مرجع سابق .

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

وعرفها المشرع الفرعي في المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم والسالف بالذكر على أنها : " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوق في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية... " كما أشار المشرع الفرعي، بجانب هذه الشهادة، إلى بطاقة المعلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية الحصول عليها. يمكن استخدام هذه البطاقة لأغراض متعددة، ولكن لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير¹.

يمكن استخدام هذه البطاقة لأغراض متعددة، ولكن لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير².

الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة ذات أهمية كبيرة، حيث تحتوي على جميع المعلومات الضرورية للفرد كما أنها تحمل قيمة كبيرة للإدارة، حيث تُعتبر أداة إعلامية فعالة.

أ/ بالنسبة للفرد: تتجسد أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد في كونها وثيقة إعلامية تزودهم بالمعلومات وتزيل الابهام حول حقوقهم في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية³.

ب/ بالنسبة للإدارة: تكتسب شهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبرها أداة إعلام ورقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم فيها ، ومن ثم ضبط

¹- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كليات تحديد عقد التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2017 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22/11/2020 المتضمن تحديد كليات تحضير عقد التعمير وتسليمها.

²- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كليات تحديد عقد التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2017 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22/11/2020 المتضمن تحديد كليات تحضير عقد التعمير وتسليمها.

³- عمر حمدي ،منازعات التعمير دار هومة ، الجزائر ، 2018، ص62.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا توفير محيط عمراني متجانس¹.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التعمير

حدد المشرع مجموعة من الإجراءات اللازمة للحصول على شهادة التعمير، وذلك وفقاً للمادة 03 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتعين على المعني أولاً تقديم طلب للحصول على الشهادة، ثم يتم دراسة الطلب والتحقق فيه في المرحلة الثانية، وبعد ذلك يتم اتخاذ القرار وإصدار الشهادة في المرحلة الثالثة.

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير

لمنح شهادة التعمير، يجب توافر مجموعة من الشروط، منها ما يتعلق بالطلب المقدم (01) ومنها ما يخص طالب الشهادة نفسه (02).

الملف الإداري والتقني

حدد المشرع مجموعة من الوثائق التي يجب أن يتضمنها الملف، منها ما هو مرتبط بالوثائق بالوثائق الإدارية (أ) ومنها ما يتعلق بالوثائق التقنية (ب) وهي كما يلي²:

أ- وثائق إدارية:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض المعنية .

ب- وثائق تقنية:

- تصميم حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

¹-صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص129.
²انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

1-صفة طالب شهادة التعمير

انطلاقاً من المواد 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حدد المشرع الأشخاص ذوي الحق في طلب شهادة التعمير في كل من المالك أو موكله ،ووسع من مجال هذه الشهادة ليشمل كل ذي مصلحة في التعرف على مضمونها¹ ،وهو ما وضعنا سابقاً.

ثانياً: دراسة طلب شهادة التعمير

استناداً إلى ما تم ذكره، وبعد تقديم ملف طلب الحصول على شهادة التعمير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم هذا الأخير بإحالة الطلب إلى الجهة المعنية لإجراء التحقيق اللازم، وذلك وفقاً لأحكام الفقرة 4 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي ينص على: "... يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها"²

ثالثاً: البت في طلب شهادة التعمير

بعد إرفاق الطلب بالوثائق اللازمة، والتي تتعلق بالحصول على شهادة التعمير، يتم إيداعه في نسختين بمقر المجلس الشعبي في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك مقابل وصل إيداع يُسلم في نفس اليوم.

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على كيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها، حيث تقضي بأن يتم تسليم شهادة التعمير خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويجب أن تتضمن شهادة التعمير وبطاقة المعلومات ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الأخرى الخاصة بها.

¹دريم عايدة،مرجع سابق ،ص98.

²-المادة 3/فقرة 4، مرجع سابق

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العامة الموجودة أو المبرمجة.
 - الأخطار الطبيعية التي قد تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تقلل من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
 - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
 - تحركات القطع الأرضية (انزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمييع، تساقط...)
 - القضايا المتعلقة بالفيضانات، وطأة الأرضية المعرضة.
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- فيما يتعلق بتسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات، يتم تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويجب أن تتم عملية التسليم خلال خمسة عشر (15) يوماً وفقاً للنموذج المرفق بهذا المرسوم.
- ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتأهيل والتعمير في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي. وتكون مدة صلاحيتها سنة واحدة تبدأ من تاريخ التبليغ وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فقد أصبحت مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتأهيل والتعمير في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي. وبالنسبة لبطاقة المعلومات المستحدثة بموجب هذا المرسوم الجديد، فقد حُدِّدت

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر، وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

في حال عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يتلقاه من الإدارة، أو في حالة سكوتها عن الرد خلال المدة المحددة، يمكنه تقديم طعن لدى الولاية مقابل وصل، مع تحديد مهلة لتسليم الرخصة أو رفضها المسبب (15) يوماً. كما يمكنه أيضاً تقديم طعن ثانٍ لدى الوزارة المختصة بالتعمير في حال عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ تقديم الطعن. في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير في الولاية بناءً على المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تقديم الطعن. أو يمكنه رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة، لكن المشرع لم يحدد مواعيد أو كيفية تقديم هذه الطعون، كما أشارت المادة 6 من ذات المرسوم¹ السالف الذكر.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية

بعد الانتهاء من أعمال البناء، يتعين على صاحب المشروع إبلاغ الإدارة المختصة، التي تقوم بدورها بالتحقق من مدى مطابقة الأعمال المنجزة لأحكام رخصة البناء. في حال ثبوت المطابقة، تُصدر الإدارة شهادة المطابقة للمعني بالأمر، وذلك في إطار استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء. تُعتبر هذه الشهادة إحدى آليات الرقابة اللاحقة التي تمارسها الجهات المعنية، حيث تلعب دوراً حيوياً في التأكد من توافق أعمال البناء مع

¹-الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

أحكام رخصة البناء والمعايير التقنية والمخططات المعتمدة. لذا، فإن أهمية هذه الشهادة لا تقل عن أهمية الرخص والشهادات الأخرى.

سنقوم في هذا السياق بتناول مضمون هذه الشهادة من خلال تقديم تعريف شامل لها (الفرع الأول)، ثم سنبرز أهميتها (الفرع الثاني)، وأخيراً سنتعرف على إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة (البعدية)، وتتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له لقوانين البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، على أساس التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية التقنية اللازمة¹

الفرع الثاني : الأهمية القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة دليلاً على قانونية البناء، حيث تؤكد توافق عملية البناء مع رخصة البناء الممنوحة. يتوقف شغل البناية على استيفاء رخصة السكن، التي تُعتبر ضرورية لاستقبال الجمهور. بدون هذه الرخصة، لا يمكن ربط السكن بشبكات الاستغلال. كما ورد في نص المادة 61 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات: "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع".

¹- عبد الرحمان عزاوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازل العمران "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008، ص156.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الفرع الثالث : إجراءات تسليم شهادة المطابقة

حدد المشرع الجزائري الإجراءات اللازمة للحصول على شهادة مطابقة للبنىات التي انتهت بها الأشغال. فعند انتهاء هذه الأشغال، يتعين على المعني تقديم طلب إلى الجهات المختصة (أولاً). بعد ذلك، يتم دراسة هذا الطلب والتحقق من مدى مطابقة الأشغال للرخصة (ثانياً)، ليتم في النهاية اتخاذ قرار بشأن الطلب إما بالموافقة أو الرفض (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة

نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الشروط التي يجب توافرها في طلب شهادة المطابقة (01) وكذلك في صفة مقدم الطلب (02).

1-الشروط الواجب توافرها في طلب شهادة المطابقة

يجب أن يتضمن الملف ما يلي¹:

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

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

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

2- صفة طالب شهادة المطابقة

من خلال استقراء نص المادة 66 من المرسوم المتعلق بعقود التعمير، يتبين أن صفة طالب الشهادة تُمنح لكل من له صفة طالب رخصة البناء وبالتالي، يحق للمالك، وصاحب شهادة الحيازة، والوكيل، والمستأجر، وغيرهم، تقديم الطلب. يجب على المعني أن يودع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصه.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

تتم دراسة الطلبات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين: الحالة الأولى هي التصريح بانتهاء الأشغال، والحالة الثانية هي عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال

من خلال استقراء نص المادة 66 من المرسوم المتعلق بعقود التعمير، يتبين أن صفة طالب الشهادة تُمنح لكل من له صفة طالب رخصة البناء وبالتالي، يحق للمالك، وصاحب شهادة الحيازة، والوكيل، والمستأجر، وغيرهم، تقديم الطلب. يجب على المعني أن يودع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصه.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

تتم دراسة الطلبات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين: الحالة الأولى هي التصريح بانتهاء الأشغال، والحالة الثانية هي عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال

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

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

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

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

- ممثل القسم الفرعي للتعمير الدائرة

- مصالح الحماية المدنية

قبل الشروع في عملية التحقق من المطابقة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار للمستفيد من رخصة البناء، يُعلمه فيه بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 8 أيام على الأقل. بعد الانتهاء من عملية المراقبة، يتم إعداد محضر الجرد فوراً، يتضمن جميع الملاحظات ويعبر عن رأي اللجنة بشأن مدى المطابقة بناءً على المعاينة. يتم توقيع المحضر من قبل أعضاء اللجنة في نفس اليوم. وفي حال غياب أي عضو، يُوقع المحضر فقط من قبل ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير.

1- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

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

ثالثاً: البث في طلب شهادة المطابقة

يتم إحالة المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة إلى الجهة المختصة للنظر في الطلب (01) وإصدار قرار القبول أو الرفض (02).

1- الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

على عكس ما كان متبعاً في المراسيم السابقة، حددت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 الجهة المختصة بإصدار هذه الشهادة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي

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

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

في جميع الحالات، سواء كانت رخصة البناء قد صدرت مسبقًا عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

2- مضمون قرار شهادة المطابقة

تصدر الجهة الإدارية قرارًا إداريًا إما بالموافقة (أ) على الطلب أو بالرفض (ب).

أ- قبول طلب شهادة المطابقة

إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة للمستفيد في اجل لا يتجاوز 08 أيام انطلاقا من تاريخ الخروج للمعاينة وذلك عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹

ب- رفض طلب شهادة المطابقة

في حالة ما إذا اثبت محضر الجرد عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء يتم إعلام المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة مع إلزامه بجعل البناء مطابق للتصاميم في مهلة لا تتعدى 03 أشهر وإلا كان معرضا للعقوبات المذكورة في قانون التعمير².

في حال عدم الالتزام بالإجراء المطلوب، سيتم رفض الطلب وقد يتعرض الشخص للملاحقات القضائية.

وقد أضاف المشرع حكما جديدا يتمثل في منح شهادة المطابقة على مراحل وذلك إذا ما كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل بسير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله³.

¹-انظر المادة 01/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

²-انظر المادة 04/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

³-انظر المادة 04/68 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

أما في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب فذلك يعتبر رفضا ضمنيا للطلب مع جواز الطعن فيه¹.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم

يتيح القانون لكل مالك عقار مبني يستوفي الشروط القانونية المطلوبة أن يطلب شهادة التقسيم إذا رغب في تقسيم ملكيته العقارية إلى قسمين أو أكثر.

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

عرفتها المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير "تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه ، شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، لا تصلح تعمير... " وفقاً لنص المادة، تم اعتماد المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد إجراءات إعداد وتسليم العقود. تُعتبر شهادة التقسيم وثيقة توضح شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر. وبالتالي، تُعد شهادة التقسيم وثيقة تنظيمية تهدف إلى تنظيم عمليات البناء المتعلقة بتقسيم العقارات المبنية، مما يميزها عن رخصة التجزئة، التي تُشترط لتقسيم عقار غير مبني إلى قطعتين أو أكثر. بالإضافة إلى ذلك، لا تؤثر شهادة التقسيم على حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، ولا تغير من حجمه، على عكس رخصة التجزئة².

¹-انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

²-قبابلي يعقوب، اجعود عادل، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريرج ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2020/2019، ص50.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية تعطي لصاحب العقار في إطار تنظيم عمليات البناء توهله لتقسيم العقارات المبنية وفقا للضوابط واللوائح العقارية المطلوبة، فشهادة التقسيم وسيلة للحفاظ على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية المبنية، وتمثل أداة للرقابة في يد الإدارة للتأكد من مدى إحترام أحكام وقواعد التهيئة و التعمير ومدى تأثير القسمة على المحيط العمراني كما تعتبر وسيلة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وبالتالي الغنتفاع بها بكل الطرق القانونية، فهي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مقرر من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق.¹

الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

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

أولا: تقديم طلب شهادة التقسيم

من أجل منح شهادة التقسيم يجب توفير جملة من الشروط منها مايتعلق بالطلب المقدم 01 ومنها مايتعلق بطلب الشهادة بحد ذاته 02

1- الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بطلب التقسيم

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

¹ بين مدخن منال، مرجع سابق، ص66

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

أ- الوثائق الإدارية: تتمثل هذه الوثائق في ¹

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

ب- الوثائق التقنية

تتمثل فيمايلي

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع

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

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

2- صفة طالب شهادة التقسيم

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

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم والبت فيه

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس
الشعبي البلدي وذلك بموجب المادة 36 من المرسوم رقم 15-19

¹- انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

الفصل الثاني : الآليات الرقابية على آليات التهيئة و التعمير

وبذلك تم إستثناء كل من الوالي و الوزير المكلف بالعمران من هذا الإختصاص رغم منحهما ذلك رخصة البناء عملا بمبدأ تقديم الإدارة من المواطن.

ب-مضمون قرارشهادة التقسيم

يكون في حالتين:

1-قبول طلب شهادة التقسيم:وذلك بعد الإستيفاء بكامل الشروط القانونية

2-رفض منح شهادة التقسيم:وذلك لعدم إستيفاء الشروط القانونية

خاتمة

خاتمة:

نستنتج من هذه الدراسة أن المشرع الجزائري قد منح اهتماماً كبيراً في السنوات الأخيرة للمجال العمراني ومشكلاته، نظراً لأهميته وحساسيته باعتباره جزءاً رئيسياً من التنمية المستدامة. وقد تجلّى هذا الاهتمام من خلال إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية ضمن إطار قانون التهيئة والتعمير. يتجلى ذلك في توفير أدوات قانونية محددة ضمن القانون رقم 90-29 والمعدل بموجب القانون رقم 04-05. وتتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، التي تهدف إلى تنظيم مقاييس التعمير والبناء، وتحديد طبيعة النشاطات المسموح بها وآليات استخدامها بشكل يحقق التوازن بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة.

حيث يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU الإطار العام، ويمثل مخطط شغل الأراضي POS الإطار التفصيلي والتطبيقي له يعملان في إطار خلق نسيج عمراني منسجم حيث ألزم المشرع كلاً من الإدارة والأفراد بضرورة احترام مضمونها، باعتبارها آليات قانونية أساسية تنتمي إلى النظام العام لما تلعبه من دور فعال في تنظيم عملية البناء .

كما فرض المشرع الحصول على مجموعة من الرخص العمرانية، مثل رخصة البناء، رخصة التجزئة، ورخصة الهدم. إذ تُعد رخصة التجزئة أداة هامة لتنظيم مراحل البناء الأولى، في حين تضيف رخصة البناء الصفة القانونية على عمليات التشييد. أما رخصة الهدم، فتتمثل أداة وقائية وعقابية في الوقت ذاته. وبهذا، تعد الرخص العمرانية بمثابة أدوات ردعية تهدف إلى كبح مخالفات الأفراد المتكررة في مجال التعمير.

فيما يتعلق بالشهادات، فقد تم التركيز على شهادة التقسيم، شهادة التعمير، وشهادة المطابقة. تُعد شهادة التقسيم من أبرز الوثائق التعميرية التي نص عليها المرسوم رقم 15-19، حيث تمنح صاحبها الحق في تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر .

خاتمة

أما شهادة التعمير، فهي تلعب دوراً محورياً في تحديد الموقع المكاني للبناء وضبط الحقوق والارتفاقات المرتبطة به. وفيما يخص شهادة المطابقة، فإنها تُعتبر بمثابة التصديق القانوني لصاحب البناية. وبالتالي، تُساهم هذه الآليات بشكل فعال في تنظيم عمليات البناء والحفاظ على النظام

المقترحات:

- تسهيل إجراءات استخراج وثائق التعمير لتكون أكثر وضوحاً وسلاسة بالنسبة للأفراد
- التركيز على تعزيز الوعي الثقافي العمراني بين الأفراد من خلال تنظيم حملات توعوية هادفة.
- التوعية بمخاطر البناء العشوائي
- تطبيق عقوبات العقوبات المالية
- عدم السماح بالتعسف الإداري في عملية منح التراخيص، مع ضرورة إعادة تقييم وتحديد أسباب واضحة ومعلنة لرفضها.

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
في	ولاية :	دايرة :
.....	بلدية :	مصلحة :
قرار يتضمن رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم	المجلس الشعبي البلدي لبلدية	
ولاية	ووزير السكن والعمران والمدينة :	
/ /	إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي /	
.....	نظرا للطلب الذي إيداعه بتاريخ	
.....	من طرف (السيدة، الأئمة، السيد)	
.....	السكن (ة) بـ	
.....	بخصوص أشغال	
.....	بمقتضى	
.....	وبمقتضى	
.....	وبمقتضى القرار رقم	
.....	المؤرخ في	
.....	والمتمسك بإنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،	
.....	وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ	
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنتاج		
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للمتحفظات الآتية :		
.....		
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تسليمها، هي		
.....		
المادة 4 : تعد رخصة البناء مغلقة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
المادة 5 : تلحق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني. يعقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواسفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنتاج الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة		

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دائرة :		
بلدية :		
مصلحة :		
قرار يتضمن رخصة التجزئة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم..... المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... ولاية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)..... السالكين (ة) ب : بخصوص أشغال..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير..... وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :		
.....		
المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :		
.....		
المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....		
.....		
المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار، - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل. المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي/ وزير السكن والعمران والمدينة		

35	الجريدة الرّسّميّة للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	دايرة :	بلدية :
في	مصلحة :	
قرار يتضمن شهادة التعمير		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم.....	المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....	
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....		
الساكن(ة) بـ		
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :		
بمقتضى...../.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير.		
المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :		
معامل شغل الأراضي (COS) :		
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :		
الارتفاع الأقصى :		
المواصفات الأخرى :		
.....		
.....		
.....		
المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

34	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
----	--	--

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :
..... /1
..... /2
..... /3
..... /4
..... /5
..... /6
..... /7
..... /8
..... /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملاحق

تصريح الطالب الأول :



ملحق بالقرار رقم 10822 المؤرخ في 27 فيفري 2020
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 الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيدة (ة) عبد المالك شبيبة الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 405843293 والصادرة بتاريخ: 05-05-19
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم الإنسانية قسم تربية وتعليم
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: أحداث التنمية والتغيير كآلية لضم النساء
العرائج

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

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

28 ماي 2025

السيد عبد المالك شبيبة
موظف في الجامعة الجزائرية
مستشار في الجامعة الجزائرية

رئيس المجلس الشعبي البلدي
والتفويض
رئيس مصلحة التوظيف العام
النوي فاطمي

الملاحق

تصريح الطالب الثاني:

ملحق بالقرار رقم 1082/..... المؤرخ في 27 شهر 2020

نوابيح عادل

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

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): بوزملا عبد اللطيف الصفة: طالب، الهاذ، البحر

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100:133788، والصادرة بتاريخ: 28 04 2016

المسجل(ة) بـ بكية / معهد الحقوق والعلوم السياسية والبيئية

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: أدوات التقييم والتقرير لألية ضبط النزاهة العلمية

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

التاريخ: 26 ماي 2025

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبندوبس مكي
ونيس مكتب الحالة المدنية
شهر اليوسين بئر العاصي

توقيع المعني (ة)

06 بلدية حسلورة

06

28 ماي 2025

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المراجع

أ-الكتب العامة :

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

ب-الكتب المتخصصة:

- 1-إقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية ،ط1،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر ،2014.
- 2- بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعميروفقا لإحداث التعديلات ،ط1، النشر الجامعي الجديد ، تلمسان ، الجزائر،2021.
- 3-بن مشرنن خير الدين، رخصة الأداة القانونية لمباشرة عملي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2014.
- 4-بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ،الجزائر 2006.
- 5- بوعمارة منال وبن سالم احمد، تأثير قرارات التهيئة والتعمير على حماية البيئة في القانون الجزائري، ط1، فھرنهايت451للنشر والتوزيع ، الجلفة ،2023.
- 6-التيجاني البشير،التحضير والتهيئة العمرانية ديوان مطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2000.

قائمة المصادر و المراجع

7-حمدي باشا عمر ،منازعات التعمير ،ط1،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر
2021.

8-عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعم فيها ،دار الفجر للنشر والتوزيع
ط1، القاهرة ،2005.

9- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر ،دار هومة للطباعة والنشر
، الجزائر .

10-منصوري نورة ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ،دار الهدى ، عين مليلة ،
الجزائر ،2010.

ثانيا : الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

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

2-دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة
لنيل شهادة

درجة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم
السياسية ،قسم الحقوق ، جامعة باتنة ، 2014-2015.

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

قائمة المصادر و المراجع

4-عباس راضية ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير الجزاء بالجزائر ، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عام ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر -1-،2014-2015.

5- العربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق،جامعة الحاج لخضر، باتنة 2017-2018.

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

ب-رسائل الماجستير

- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان تهيئة والتعميرمذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،بن يوسف بن خدة، 2010-2011.

2- بزغيش بوبكر، رخصه البناء آلية رقابية في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ،فرع قانون أعمال، كليه الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو 2008.

3- بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمارن في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستيرفي العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2011-2012.

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

قائمة المصادر و المراجع

5- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة والتسيير الأقاليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة 2016-2015.

6- العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدم لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2011-2012.

7- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف-2، 2015-2016.

ج- مذكرات الماستر

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

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

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

قائمة المصادر و المراجع

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

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

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

7-حمودي أمال وهواري لمياء ،آليات الرقابة للإدارة على قواعد التعمير في التشريع
الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمي،تخصص قانون التهيئة
والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق،جامعة محمد البشير الإبراهيمي،برج
بوعريج2019-2020.

8-خليفة أسيا،آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر
في القانون ،تخصص قانون خاص معمق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون
الخاص جامعة عبد الحميد بن باديس ،مستغانم 2017_2018.

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

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

قائمة المصادر و المراجع

- 11-سليمانى محمد أمين ،النظام القانونى للتهيئة والتعمير فى الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماستر فى الحقوق،تخصص إدارة ومالية عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم القانون العام ، جامعة أكلي محند أو لحاج،البويرة 2019.
- 12-عباس منصف،دور الرخص العمرانية فى ضبط عملية البناء فى الجزائر ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر فى القانون،تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق ،جامعة 08 ماي 1945،قالمة 2021-2022.
- 13-عبدلى سامى وبوحادة عبد الرزاق ،أدوات التهيئة العمرانية كوسيلة للتخطيط العمرانى ،مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمى فى الحقوق ، تخصص قانون إدارى، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة غرداية ،2020-2021.
- 14-عز الدين رمزى وقيراطى يوسف ،آليات الإدارة فى تطبيق قواعد التعمير فى التشريع الجزائرى ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر فى العلوم القانونية ، تخصص منازعات إدارية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم العلوم القانونية والإدارية ،جامعة 8ماي 1945،قالمة ، الجزائر ،2016-2017.
- 15-لفوف كاميليا وخضارة مريم، المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير ودوره فى تنظيم العمران ،مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر فى القانون العام ،تخصص التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد البشير الإبراهيمى ،برج بوعريرج .
- 16-مزهود عميروش وخونى توفيق،دور أدوات التهيئة والتعمير فى إنشاء عمران مستدام فى الجزائر ،
- مذكرة لنيل شهادة الماستر فى القانون العام،تخصص الإدارة والمالية العامة،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون العام،جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة ،الجزائر ،2016.

قائمة المصادر و المراجع

ثالثا : المقالات

- 1- إقلولي أولاد رايح صافية ، " المخطط التوجيهي للتهيئة وتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، والمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، مجلد 09، عدد 04، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو .
- 2- براهيم موفق ، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى ، دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء، عدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2017.
- 3- براهيم نور الدين وعمارة نعيمة ، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتيسير والتنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي نموذجا ، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي.
- 3- بعلي محمد الصغير ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية ، عدد 01، تبسة ، 2007.
- 4- بودية راضية ، رخصة هدم المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، عدد 10، جوان ، 2016.
- 5- تكواشت كمال ، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة.
- 6- حمادو فاطمة ، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير ، مجلة التعمير و البناء ، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس ، مارس 2017.
- 7- ديش سورية ، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، عدد 03، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر، 2017.

قائمة المصادر و المراجع

- 8-عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كآلية رقابية على نشاط العمران الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،عدد03، جامعة ابن خلدون ، تيارت ،سبتمبر 2017.
- 9-عزري الزين ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خنير ، بسكرة ،الجزائر ،جوان، 2005.
- 10-عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ،مجلة المفكر العدد 03،جامعة محمد خنير ،بسكرة .
- 11-عميري احمد ،شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ،مجلة التعمير والبناء العدد01،جامعة ابن خلدون ، تيارت ،مارس 2017.
- 12-عوابدي شهرزاد،الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد08،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سطيف -2- 2016.
- 13- محجاجة منصور ،أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البناء والتعمير ،عدد01،المركز الجامعي ، يحي فارس ،المدية ، الجزائر.
- 14-مزباني عائشة ،أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلد 04،عدد03،جامعة ابن خلدون ، تيارت ،2017.

قائمة المصادر و المراجع

- 15-ميهوبي نور الهدى ،الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة و رخصة الهدم)،المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ،عدد02، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة-1.
- 16-النوعي احمد،أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة ،المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد 06، عدد02،جامعة عمار ثليجي ،الأغواط2022.

رابعا : الملتقيات

- 1-إقلولي أولاد رابح صافية ،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية ،كلية الحقوق ،غرابة ،سكيكدة ،الجزائر ،يومي 03و04ماي 2010.

خامسا : النصوص القانونية

أ-النصوص التشريعية

- 1-قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات ، ج ر عدد26 ، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر عدد62 الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 1991.
- 2-قانون رقم 90 -08 المؤرخ في 04 افريل 1990، يتعلق بالبلدية ، ج ر عدد15 الصادرة بتاريخ 11 افريل 1990(ملغى).
- 3-قانون رقم 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد49 لسنة 1990 ، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

قائمة المصادر و المراجع

- 4-قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990،يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 صادرة بتاريخ 2ديسمبر 1990،المعدل المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004،المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.
- 5-قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد 44 الصادرة في 17 يونيو 1998.
- 6-قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 الصادرة في 12 فيفري 2002.
- 7-قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمامها وانجازها ، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2008.
- 8-قانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يوليو 2011،يتعلق بالبلدية ، ج ر عدد 37،الصادرة بتاريخ 30 جوان 2011.
- 9-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،يتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975،المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2006.
- 10-الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83، الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 1975.
- 11-الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقاليات قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ، ج ر عدد 34 لسنة 1985.

ب-النصوص التنظيمية

قائمة المصادر و المراجع

1-المراسيم :

1-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ 28 ماي 1991،المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر عدد26 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991(ملغى).

2-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991،يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي برقم 05-317، المؤرخ في 05 سبتمبر لسنة 2005 ج ر عدد62 الصادرة في 11 سبتمبر لسنة 2005،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19 الصادرة بتاريخ 01 أبريل لسنة 2012.

3-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991،يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 5 أبريل 2012، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 11 أبريل 2012.

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

5-المرسوم التنفيذي رقم 16-319 المؤرخ في 5 ديمبر 2016، يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسية للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر ، ج ر عدد71 الصادرة في 11 ديسمبر 2016.

قائمة المصادر و المراجع

2- القرارات:

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16سبتمبر 1992،يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، ج ر عدد86لسنة 1992.

3- التعليمات :

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

الفهرس

فهرس المحتويات :

الرقم	الصفحة	
01	أ - هـ	المقدمة
02	13	الفصل الأول: دور مخططات التهيئة و التعمير في تنظيم النشاط العمراني
03	13	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
04	14	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
05	14	الفرع الأول :تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
06	16	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
07	17	الفرع الثالث: مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
08	17	الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
09	20	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
10	21	الفرع الأول: تحضير و اعداد المخطط
11	23	الفرع الثاني : التحقيق العمومي
12	24	الفرع الثالث : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	25	الفرع الرابع : مراجعة المخطط و تعديله
14	26	المطلب الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	26	الفرع الأول: تغيير المشروع
16	27	الفرع الثاني: الإخلال بالإرتفاقات

الفهرس

28	المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي	17
29	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي (POS)	18
29	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)	19
30	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي	20
31	الفرع الثالث: مجال تطبيق شغل الأراضي	21
32	الفرع الرابع: محتوى مخطط شغل الأراضي	22
34	المطلب الثاني : إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي	23
34	الفرع الأول : اعداد مخطط شغل الأراضي	24
35	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي	25
36	الفرع الثالث:مراجعة مخطط شغل الأراضي	26
36	المطلب الثالث : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي	27
36	الفرع الأول : التجاوزات الواردة في الاطار غير المبني	28
37	الفرع الثاني: التجاوزات الواردة في الاطار المبني	29
40	الفصل الثاني : الاليات القانونية الرقابية على عمليات التهيئة	30
40	المبحث الأول: الرخص العمرانية	31
41	المطلب الأول : رخصة البناء	32
41	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء	33
42	الفرع الثاني : الأهمية القانونية لرخصة البناء و دورها في الحد من البناء غير القانوني	34
42	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء	35
50	المطلب الثاني:رخصة التجزئة	36

الفهرس

50	الفرع الأول:تعريف رخصة التجزئة	37
51	الفرع الثاني : أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء	38
52	الفرع الثالث : إجراءات تسليم رخصة التجزئة	39
57	المطلب الثالث : رخصة الهدم الية وقائية و ردعية	40
57	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم	41
58	الفرع الثاني : أهمية رخصة الهدم	42
59	الفرع الثالث : إجراءات تسليم رخصة الهدم	43
64	المبحث الثاني: الشهادات العمرانية	44
64	المطلب الأول : تعريف شهادة التعمير	45
64	الفرع الأول:تعريف شهادة التعمير	46
65	الفرع الثاني:أهمية شهادة التعمير	47
66	الفرع الثالث:إجراءات تسليم شهادة التعمير	48
69	المطلب الثاني : شهادة المطابقة الية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية	49
70	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة	50
70	الفرع الثاني : الأهمية القانونية لشهادة المطابقة	51
71	الفرع الثالث : إجراءات تسليم شهادة المطابقة	52
75	المطلب الثالث:شهادة التقسيم	53
75	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم	54
76	الفرع الثاني : أهمية شهادة التقسيم	55
76	الفرع الثالث : إجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم	56

الفهرس

90	خاتمة	57
92	قائمة الملاحق	58
99	قائمة المراجع	59
111	الفهرس	60
115	ملخص	61

المُلخَص

ملخص:

تُعد أدوات التهيئة والتعمير وسيلة أساسية لتنظيم النشاط العمراني وتحقيق التنمية المستدامة في المدن والمناطق الحضرية. من خلال التخطيط العمراني، تُوضع استراتيجيات مُحددة لتنظيم استعمال الأراضي، حيث يتم تحديد الاستخدامات المسموح بها، مثل المناطق السكنية والتجارية والمساحات العامة. تلعب تراخيص البناء أيضًا دورًا جوهريًا في ضمان توافق المشاريع مع التصاميم والمخططات المعتمدة، مما يحد من التوسع العشوائي ويحافظ على الطابع المميز للمنطقة. إضافة إلى ذلك، تسهم المخططات التفصيلية في تحسين تخطيط المساحات بدقة، بينما تأتي تقييمات الأثر البيئي كوسيلة لتقليل الآثار السلبية على البيئة. من خلال هذه الأدوات المتكاملة، يصبح من الممكن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية البيئة، مما ينعكس إيجابًا على جودة الحياة للسكان.

Les outils de planification et de développement constituent un moyen fondamental de réguler l'activité urbaine et de parvenir à un développement durable des villes et des zones urbaines. L'urbanisme permet d'élaborer des stratégies spécifiques pour réguler l'utilisation du sol, en définissant les usages autorisés, comme les zones résidentielles. Espaces commerciaux et publics. Les permis de construire jouent également un rôle essentiel pour garantir la conformité des projets aux plans et conceptions approuvés, limiter l'expansion incontrôlée et préserver le caractère distinctif du quartier. De plus, des plans détaillés contribuent à une meilleure planification.

الملخص

Les espaces sont soigneusement planifiés, tandis que les études d'impact environnemental permettent d'atténuer les impacts environnementaux négatifs. Grâce à ces outils intégrés, il devient possible d'atteindre un équilibre entre les exigences de développement et la protection de l'environnement, ce qui a un impact positif sur la qualité de vie des résidents