



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: تهيئة وتعمير  
الموسومة بـ:

## الشباك الوحيد الرقمي لأدوات التهيئة والتعمير في إطار القانون 15-19 المعدل والمتمم



تحت إشراف:  
\* د. رفاف لخضر (مشرف)  
\* د. زاوي رفيق (مساعد مشرف)

إعداد الطالبة:  
\* بلقرع فريد  
\* حنصالي أمال

### لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الصفة
د. بن عنيبة سمير	رئيسا للجنة
د. رفاف لخضر	مشرفا مقررا
د. زاوي رفيق	مشرفا مساعدا
د. كريم جايز	ممتحنا
د. تيتوني سالم	مثلا لحاضنة الاعمال

السنة الجامعية 2024/2025

# الشكر والعرفان

أولاً الشكر و الحمد لله عز وجل على توفيقه ويسره ورحمته التي وسعت كل شيء  
فالحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين.

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى أستاذتنا الأفاضل  
الدكتور رفاعة لخصر (مشرفاً)، والدكتور رفیق زاوي (مساعد المشرف)  
الذين لم يبخلنا بتوجيهاتهما القيّمة والسديدة منذ بداية هذا العمل الأكاديمي  
إلى غاية إتمام مشروع المؤسسة الناشئة

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الأخ توامة ضياء الدين الأستاذ  
بكلية العلوم والتكنولوجيا قسم الهندسة مدنية الذي لم يبخل عنا بالتوجيهات  
والنصائح القيّمة.

كما نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة،  
الذين شرفونا بقبول مناقشة هذا العمل المتواضع، وأسعدونا بملاحظاتهم البناءة  
وتوجيهاتهم العلمية المادفة التي لا شك ستثري هذا البحث وتدفع بنا إلى المزيد  
من الاجتهاد والعطاء العلمي.

إلى كل أسرة كلية الحقوق بجامعة البشير الإبراهيمي وإلى كل الأصدقاء والزلاء  
الذين ساعدونا من قريب أو بعيد.

# اقراء

\* أهدي هذا العمل المتواضع ثمرة جهدي وعنائتي الى:

الوالدين الكريمين اطل الله في عمرهم، اللذان أنارا لي درب العلم والمعرفة

عائلتي الصغيرة وعائلتي الكبيرة وكل من له عنا جميلا او معروفا.

\* إلى كل من صح فيه قول من علمني حرفا كنت له عبدا:

جميع الاساتذة عبر جميع أطوارتي التعليمية لاسيما أسرة كلية الحقوق جامعة محمد

البشير الإبراهيمي ببرج بوغريج

\* إلى كل الأصدقاء والزلاء بالجامعة وفي العمل بالمديرية السكن

\* إلى كل من أفادني ولو بالنصيحة.

مَدِينَةُ

## مقدمة

في ظل التحولات الرقمية التي يشهدها العالم، أصبح من الضروري إعادة النظر في طرق وأساليب تسيير الشأن العمراني، بما يحقق الفعالية، الشفافية، وسرعة المعالجة. وفي هذا الإطار، جاء اعتماد الشباك الوحيد الرقمي كآلية عصرية تهدف إلى تحسين إدارة أدوات التهيئة والتعمير، من خلال رقمنة المسارات الإدارية وتقريب الخدمة من المواطن والمستثمر. وقد شكل القانون 15-19 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير إطاراً قانونياً لتكريس هذا التوجه، من خلال تعزيز آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين في المجال العمراني، وتحديد قواعد جديدة لتسيير الرخص العمرانية عبر منصة رقمية موحدة.

ويهدف هذا الموضوع إلى تسليط الضوء على دور الشباك الوحيد الرقمي في تطبيق قواعد النظام العام العمراني، ومدى مساهمته في تحسين الشفافية وتبسيط الإجراءات، مع تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكمه، والتحديات التي تواجهه في الواقع العملي.

### أولاً- أهمية الموضوع

تتبع أهمية هذا الموضوع من كون الشباك الوحيد الرقمي يمثل خطوة استراتيجية نحو عصنة الإدارة العمرانية وتجاوز الإشكالات التقليدية المرتبطة بتعدد المتدخلين وتعقيد الإجراءات. فاعتماد هذه الآلية الرقمية يتيح التحكم الأمثل في أدوات التهيئة والتعمير، ويضمن تسييراً شفافاً وفعالاً للرخص العمرانية، من خلال تسريع دراسة الملفات وتقليص آجال الرد.

كما أن هذا الموضوع يكتسي أهمية خاصة في ظل التوجهات الوطنية نحو التحول الرقمي والإصلاح الإداري، باعتباره أحد الرهانات الأساسية لتحقيق النجاح في تسيير الأراضي الحضرية، وتعزيز جاذبية الاستثمار، مع احترام مقتضيات النظام العام العمراني المنصوص عليها في القانون 15-19.

## مقدمة

ومن جهة أخرى، يتيح تناول هذا الموضوع الفرصة لتحليل الإطار القانوني والتنظيمي الجديد، وتقييم مدى نجاعة الشباك الوحيد الرقمي في مواكبة تطورات العصر ومتطلبات التنمية المستدامة، مما يجعله موضوعاً ذا طابع نظري وعملي في آن واحد.

### ثانياً - أهداف الموضوع

يهدف هذا الموضوع إلى تحقيق جملة من الأهداف النظرية والعملية، أبرزها:

1. توضيح الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم الشباك الوحيد الرقمي، من خلال دراسة أحكام القانون 15-19 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير.
2. تحليل دور الشباك الوحيد الرقمي في تسيير أدوات التهيئة والتعمير، خاصة فيما يتعلق بتبسيط الإجراءات وتسريع منح الرخص العمرانية.
3. إبراز مدى مساهمة الرقمنة في تحسين فعالية الإدارة العمرانية، وتعزيز الشفافية ومكافحة البيروقراطية.
4. تحديد أهم التحديات والإشكالات التي تعيق فعالية الشباك الوحيد الرقمي في الواقع العملي، سواء من حيث الموارد البشرية أو التقنية أو التنسيق بين المتدخلين.
5. اقتراح آليات تطوير وتحسين أداء الشباك الوحيد الرقمي بما يتماشى مع متطلبات التنمية الحضرية المستدامة

### ثالثاً - الأسباب اختيار الموضوع

جاء اختيار هذا الموضوع استجابة لجملة من الدوافع الذاتية والموضوعية التي أملت التعمق في دراسة الشباك الوحيد الرقمي ودوره في تسيير أدوات التهيئة والتعمير. فعلى الصعيد الذاتي، ينبع الاختيار من اهتمام الباحث بمجال التهيئة العمرانية والحوكمة الرقمية، ورغبته في فهم كفاءات تجسيد التحول الرقمي في قطاع معقد وحساس كقطاع العمران، فضلاً عن قناعته بأهمية تطوير آليات الإدارة المحلية وتحسين أداء المؤسسات من خلال الرقمنة.

## مقدمة

أما من الناحية الموضوعية، فإن هذا الموضوع يكتسي أهمية راهنة في ظل الإصلاحات التشريعية والإدارية التي عرفها قطاع التهيئة والتعمير، خاصة بعد تعديل القانون 15-19، وما صاحبه من توجه نحو إرساء الشباك الوحيد الرقمي كأداة فعالة لتنظيم منح الرخص العمرانية. كما أن ندرة الدراسات التي تناولت هذا الجانب بعمق، خاصة في ظل المستجدات الرقمية، تجعل من الموضوع إضافة علمية ذات قيمة عملية وأكاديمية.

### رابعاً - الإشكالية

رغم ما يحمله الشباك الوحيد الرقمي من وعود بتبسيط الإجراءات وتحقيق الشفافية والنجاحة في مجال التهيئة والتعمير، إلا أن تجسيده على أرض الواقع لا يزال يواجه عدة تحديات قانونية، تنظيمية وتقنية، تعيق تحقيق الأهداف المرجوة منه.

وفي هذا السياق، تطرح الإشكالية الرئيسية التالية:

إلى أي مدى سيساهم الشباك الوحيد الرقمي، في ظل أحكام القانون 15-19 المعدل والمتمم، في تجسيد قواعد النظام العام العمراني وتطوير تسيير أدوات التهيئة والتعمير، وما هي أهم العراقيل التي تعيق فعاليته في الواقع العملي؟

# الفصل الأول:

الشباك الوحيد من المفهوم الى  
التطبيق وأثره في تحسين الأداء الإداري

**تمهيد**

في ظل التوجهات الحديثة للإدارة العمومية نحو تبسيط الإجراءات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمستثمرين، برز مفهوم الشباك الوحيد كآلية فعّالة تهدف إلى تجاوز التعقيدات البيروقراطية وتسريع معالجة الملفات. فقد أصبح هذا النظام أداة استراتيجية تعتمد عليها الإدارات والمؤسسات لتقريب الخدمة من المواطن، وضمان شفافية أكبر في المعاملات، مع الحد من التداخل بين المصالح الإدارية.

يهدف هذا الفصل إلى تسليط الضوء على الإطار النظري والتنظيمي للشباك الوحيد، من خلال تناول مفهومه، أنواعه، وأهدافه من جهة، ثم التطرق إلى كيفية تنظيمه وتسييره العملي من جهة أخرى، وذلك قصد فهم آليات اشتغاله ودوره في تحسين فعالية الإدارة العمومية وتكريس مبادئ الحوكمة الرشيدة.

**المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد**

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

**المطلب الأول: تعريف الشباك الوحيد للتعكير وكيفية إنشائه**

يعتبر الشباك الوحيد آلية مستحدثة، لذا لا يوجد تعاريف كثيرة حوله، أما كيفية إنشائه فقد نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19.

ولمعرفة هذه الآلية أكثر سنقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول سنتطرق فيه إلى تعريف الشباك الوحيد، أما الفرع الثاني كيفية إنشائه.

## الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد

يتطلب تحديد مفهوم الشباك الوحيد جملة من التعريفات المختلفة نفصلها فيما يلي:

### أولاً: تعريف الشباك الوحيد

لجأنا في تعريف الشباك الوحيد إلى التعريف اللغوي ثم الاصطلاحي ثم القانوني.

#### أ- التعريف اللغوي:

الشباك اسم، جمعه: الشبابيك.

الشباك النافذة تشبك بالحديد أو الخشب.

الشباك نافذة صغيرة مخصصة للزبائن أو للعموم في مؤسسة ما، شبال التذاكر، البريد الدفع

الحجز.<sup>1</sup>

#### ب- التعريف الاصطلاحي:

عرف أنه: " لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية

التي لها علاقة بمنح عقود التعمير رخصة البناء، التجزئة وشهادة المطابقة والتقسيم تكمن مهمتها

في دراسة طلبات رخص التعمير وتحضيرها والبت فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها"<sup>2</sup>.

وعرف أنه هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية والتي

يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من

أعضاء دائمين، بالإضافة الأعضاء مدعويين"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن ذيب وردة، يحيوي ليندة، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، جامعة مهد البشير الابراهيمي برج بوعريبيج، الجزائر، السنة الجامعية 2019-2020، صفحة 30، نقلا على ابن منظور، لسان العرب، المجلد 21، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الأولى، ص 26.

<sup>2</sup> فوري فهيمة، نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري فعالية مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 01، 31 مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ص 24

<sup>3</sup> لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 10، جوان 2018، ص 248

كما عرفته قاسي نجاه بأنه مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما أن ينشأ على مستوى الدائرة إذا كان يجمع بين عدة بلديات بالنسبة للبلديات النائبة وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة، من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التشريع<sup>1</sup>.

ويعرف أيضا أنه: " عبارة عن تجميع لعدد كبير من المصالح والإدارات في مكان واحد من أجل الحسم في آجال محددة في عدة من الملفات الخاصة بالمشاريع العمرانية وهو وسيط ومسهل الدراسة ملفات تراخيص البناء " <sup>2</sup>.

من خلال ما سبق ذكره، يمكن تعريف الشباك الوحيد بأنه لجنة تشاورية حولها القانون لتفعيل إجراءات تحضير مختلف الرخص والشهادات العمرانية والبت فيها بإمكانها قبول أو رفض منح هذه الوثائق، تنشأ على مستوى البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران.

### ج - التعريف القانوني:

بالرغم من استحداث الشباك الوحيد لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر إلا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريفه وإنما اكتفى بذكر كيفية تشكيلته والمهام التي يقوم بها كما أنه ميز بين نوعين من الشبائيك الشباك الوحيد على مستوى البلدية والشباك الوحيد على مستوى الولاية.

حيث يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا. غير أنه يمكن جمع الشباك الوحيد عمدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بنسبة للبلديات النائبة وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو برئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قاسي نجاه، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19- المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،

مجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة محمد بن أحمد، وهران 02 الجزائر، العدد 06، ص 176

<sup>2</sup> عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير والتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق. تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2015-2016، ص71

<sup>3</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 249

## الفرع الثاني: كيفية إنشاء الشباك الوحيد

لقد فصل المرسوم التنفيذي 15-19 بين الشباك الذي يتم إنشائه على مستوى البلدية وذلك الذي يتم إنشائه على مستوى الولاية.

حيث يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي ورئيس الدائرة. وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي لنفس الدائرة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.<sup>1</sup>

ويتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا.<sup>2</sup>

غير إن المرسوم لم يتطرق إلى حالة إمكانية إنشاء شباك وحيد يضم أكثر من ولاية في إطار العمل بفكرة الجهة والمنصوص عليها في المادة 48 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.<sup>3</sup>

تم تنصيب الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية من اجل ضمان اختصار أجال تسليم عقود التعمير ومعالجة ملفات طلبات عقود التعمير مما يسمح لملتزم طلب عقد التعمير من جهة وللمصالح والأدوات العمومية من جهة أخرى القيام بالإجراءات الإدارية في إطار مريح ومواظب دون المساس بنوعية الدراسة ومعالجة الملفات وهذا طبقا لما جاء في التعليمات الوزارية

<sup>1</sup> المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق

<sup>2</sup> المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع نفسه

<sup>3</sup> كمال تكواشت التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 2016-2017 ، ص 169

المشتركة رقم 01 والمؤرخة في 18 افريل 2017 والمتعلقة بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: خصائص وأهداف الشباك الموحد

يعد الشباك الموحد آلية إدارية حديثة تهدف إلى تجميع مختلف الإجراءات في نقطة اتصال واحدة، لتبسيط المعاملات وتقليص آجالها. من أبرز خصائصه السرعة، الشفافية، والتنسيق بين الإدارات، بينما تتمثل أهدافه في تحسين الخدمة العمومية ودعم الاستثمار.

### الفرع الأول: خصائص الشباك الوحيد

من خلال التعاريف السابقة نستخلص مجموعة من الخصائص وهي:

#### أولاً- أداة من أدوات الرقابة القبلية والبعدية:

يكمن دور الإدارة في تسليم الرخص والشهادات العمرانية وكذا مراقبتها ومتابعة الأشغال للتأكد من مطابقتها مع أدوات التهيئة والتعمير وكذا الرخص المسلمة والمخططات المرفقة لها، وذلك طبقاً لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

#### ثانياً- هيئة تشاورية:

وسع الشباك الوحيد من دائرة الهيئات المعنية بالاستشارة، إلى جانب تشكيلته المكونة من أعضاء دائمين، يشمل الشباك الوحيد أيضاً أعضاء مدعويين، بالإضافة إلى هيئات أخرى معنية بالاستشارة، كما منح القانون للإدارة السلطة التقديرية في استشارة أي شخص أو هيئة يمكن أن تثير الإدارة في دراستها لملفات الطلبات وعدم حصرها بالأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين.

#### ثالثاً- تقليص آجال تسليم الرخص والشهادات:

بناء على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، ومن خلال تفعيل آلية الشباك الوحيد تم تحديد وتقليص مدة تسليم الرخص والشهادات حيث أقر المرسوم التنفيذي سالف الذكر

<sup>1</sup> خيرة العيادي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كالييتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه  
الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم 2018-

بضرورة تسليم أغلبية الرخص في أجل 15 يوما وذلك طبقا لنص المادة 48 الفقرة 03 ومنه: يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التي تلي طلب تاريخ إبداع الطلب. مقارنة بما كان معمول به في المرسوم التنفيذي الملغى 91-176<sup>1</sup> الذي كان يحدد مدة تسليم أغلبية الرخص بثلاث أشهر إلى أربعة أشهر. وبالنسبة للشباك الوحيد للولاية تطبق عليه نفس أحكام الشباك الوحيد للبلدية فيما يخص أجال الفصل في طلبات تسليم العقود.

#### رابعا- إقرار حق الطعن

بالرجوع إلى مختلف إجراءات تحضير رخص وشهادات التعمير نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، قد سمح للمواطنين الراغبين في الحصول على مختلف وثائق التعمير بتقديم طعن على مستوى الهيئات المركزية أو الجهات القضائية المختصة في حالة لم يرضه الرد وذلك في الآجال المحددة في هذا المرسوم<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: أهداف الشباك الموحد

يهدف الشباك الوحيد إلى حماية البيئة من النشاط العمراني المتزايد عن طريق دراسة وضبط القرارات المتعلقة بالتهيئة والتعمير الصادرة عن اللجنة المتخصصة في دراسة عقود التعمير هذا من جهة، وتحقيق النظام العام العمراني من جهة أخرى، ونلمس ذلك من خلال ما يلي:

##### أولا : أهداف الشباك الوحيد يهدف الشباك الوحيد إلى:

أ- تبسيط إجراءات معالجة الملفات: جاء الشباك الوحيد بتبسيط إجراءات إبداع وتسليم الرخص والشهادات العمرانية كل من الأفراد والإدارة.

• بالنسبة للأفراد: بعد ما كان المواطن يختار أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين البلدية أو الولاية، فإنه باستحداث آلية الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إبداع

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفايات تحضير وتسليم رخص البناء، التجزئة،

الهدم، شهادة المطابقة شهادة التقسيم الملغى والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup> يلول فهمية، الشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية،

المجلد 17 العدد 01، سنة 2018، ص372

ملفه لتفصل في ذلك البلدية لما يقره القانون إما على مستوى مصالحها إذا كانت هي الجهة المختصة في دراسة عقود التعمير، أو إرسال الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

• بالنسبة للإدارة: فيما سبق كان الرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج في مجال الرخص والشهادات العمرانية يمنحها تارة بصفة ممثل البلدية، وتارة أخرى بصفة ممثلاً للدولة، حسب فرضية وجود مخطط الشغل الأراضي من عدمه، أما في ظل المرسوم الحالي وبحسب آلية الشباك الوحيد أصبح يمنح الرخص والشهادات العمرانية التي من اختصاصاته بصفته ممثلاً للبلدية والدولة في آن واحد.<sup>1</sup>

يهدف هذا الإجراء إلى اجتهاد اللجنة المختصة في دراسة وتسليم وثائق التعمير في الآجال المحددة قانوناً وهذا ما يسهل على المواطن البدء في الأشغال المراد إنجازها في أقرب وقت ممكن.

ب- الاقتصاد في النفقات: إن استخراج نسخ عديدة لإرفاقها بملف الطلب يشكل عبئاً على المواطن، كونها ملفات تقنية ينجزها ذوي الاختصاص، وقد كان الهدف من استخراج هذه النسخ إرسالها إلى الهيئات التي تستشيرها الإدارة في إطار دراستها لملفات الطلبات، فكانت ترسل كل هيئة على حدا إذ كان الحد الأدنى لعدد النسخ خمس (05) نسخ، ولكن في إطار الشباك الوحيد للتعمير صار ممثلو الهيئات المستشارة يجتمعون على مستوى الشباك الوحيد، وبالتالي صار عدد النسخ المرفقة بملف الطلب ثلاث (03) نسخ للسكنات الفردية، ويمكن أن يرتفع العدد إذا كان ملف الرخصة متضمناً إنشاء وتشيد سكنات جماعية أو مشاريع عمومية لسبب وحيد هو أن الهيئات المعنية بالاستشارة في السكنات الجماعية والبنائيات المخصصة لاستقبال الجمهور أكثر منها في السكنات الفردية.<sup>2</sup>

ج- تفعيل الإدارة الالكترونية: تعرف الإدارة الالكترونية على أنها تلك الجهود الإدارية التي تتضمن تبادل المعلومات وتقديم الخدمات للمواطنين، وقطاع الخدمات، وقطاع الأعمال بسرعة

<sup>1</sup> لعويحي عبد الله، مرجع سابق، ص 252.

<sup>2</sup> لعويحي عبد الله، المرجع نفسه، ص 253.

عالية، وتكلفة منخفضة عبر أجهزة الحاسوب وشبكات الأنترنت، مع ضمان سرية أمن المعلومات المتناقلة<sup>1</sup>.

وانطلاقاً من هذا التعريف ونظراً لأهميتها المتمثلة في سرعة الإنجاز وسرية المعلومات، تم استحداث الإدارة الالكترونية على مستوى الشباك الوحيد للمساعدة في الحصول على الاحصائيات الدقيقة ومراقبة النشاط العمراني في الجزائر من جهة، وتسهيل عملية دراسة الملفات في وقت وجيز من جهة أخرى.

### ثانياً: سير عمل الشباك الوحيد

أ- سير عمل الشباك الوحيد للبلدية: يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (08) أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمس (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع<sup>2</sup>. وفي إطار سير عمله يزود بأمانة تقنية تنصب على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية وتكلف بما يلي:

- ◀ استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها وتسجيل الطلبات على سجل مؤشر حسب تاريخ
- ◀ تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- ◀ إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.
- ◀ تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- ◀ تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب.
- ◀ إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

<sup>1</sup> بو شفيرات رضوان، بوعبد الله على دور الإدارة الالكترونية في تفعيل خدمات الإدارة المحلية، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، حيحل، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018، ص 14، نقلاً عن يسام عبد العزيز الحمادي، وليد بن سليمان الحكومة الالكترونية، الواقع والمعوقات وسبل التطبيق الرياض السعودية، 2003، ص 03

<sup>2</sup> المادة 58، الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19

◀ استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة لطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

◀ ضبط البطاقة الالكترونية.<sup>1</sup>

◀ سير عمل الشباك الوحيد للولاية تنص الفقرة 03 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن: " يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاءه من رئيسه مرة واحدة (01) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك".  
بناء على نص المادة، فإن دورات الشباك الوحيد على مستوى الولاية تكون كل خمسة عشر (15) يوما، حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع<sup>2</sup>. وفي إطار سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية زود هو الآخر بتقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير للولاية بإسناد المهام التالية: <sup>2</sup>

◀ استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.

◀ تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.

◀ إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية.

◀ تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى على السجل.

◀ تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات عن طريق البلدية المعنية.

◀ إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

◀ استحداث بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

<sup>1</sup> المادة 58 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup> المادة 59 الفقرة 03 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

كما يتم إنشاء هذا الشباك بموجب قرار من الوالي المنتدب، وذلك طبقا لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342<sup>1</sup>، المندرجة ضمن أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

## المطلب الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد واختصاصاته في دراسة وتسليم عقود التعمير

يكتسي استحداث الشباك الوحيد في التشريع الجزائري أهمية بالغة تتمثل في تسهيل وتبسيط الإجراءات الإدارية وضبط عملية استعمال العقار وحسن استغلاله، وكذا القضاء على البناء الفوضوي وغير المشروع، وبعد التطرق إلى معرفة مفهومه وخصائصه وأهدافه وسير عمله في المطلب الأول لا بد من التطرق إلى معرفة تشكيلته واختصاصاته في هذا المطلب، وذلك لمعرفة مدى فعالية الشباك الوحيد في تحضير عقود التعمير، بحيث سنتناول في الفرع الأول تشكيلة الشباك الوحيد لكل من البلدية والولاية والمقاطعة الإدارية أما الفرع الثاني فسننتظر فيه إلى معرفة اختصاصاته في دراسة وتسليم عقود التعمير.

نظرا للضغط المتراكم على مديرية التعمير في دراسة قرارات التعمير والفصل فيها، قام المشرع الجزائري بتوزيع المهام المتعلقة بالدراسة على مختلف الهيئات تختلف هذه اللجان من حيث التنصيب والمقر والتشكيلة نصلها فيما يلي:

### الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين وآخرين مدعويين وهم:

أ - الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الجريدة الرسمية الصادرة في 02 ديسمبر 2020، العدد 71 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يجدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.<sup>1</sup>

#### ب- الأعضاء المدعوين:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
  - ممثل الحماية المدنية.
  - ممثل مديرية البيئة للولاية.
  - ممثل مديرية السياحة للولاية.
  - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
  - ممثل الصحة والسكان.
  - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).
- كما يمكنه الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية

- تطبيقا للفقرة 01 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، فإن تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية تتضمن كل هذه:
- ممثل الوالي.
  - المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
  - عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

<sup>1</sup> المادة 58 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19

<sup>2</sup> المادة 58 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة الغاز).
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير السياحة أو ممثله.
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

### الفرع الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

يشكل الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية من:

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير، رئيسا أو ممثله.
- ممثل الوالي المنتدب.
- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المدير المكلف بالثقافة أو ممثله.
- المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله.
- المدير المكلف بالصناعة أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.
- المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافضة العقارية أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله.
- ممثل قطاع الأشغال العمومية.
- ممثل قطاع النقل.
- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله.<sup>1</sup>

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله<sup>2</sup>. ما يمكن ملاحظته من خلال هذه التشكيلة أن المدير الولائي لل عمران هو المكلف برئاسة الشباك وهذا منطقي لان هذا الأخير هو المختص في المسائل العمرانية والمكلف بتنظيم النشاط العمراني، كما أن هذا الشباك يتكون من أعضاء يمثلون مختلف القطاعات عكس الشباك البلدي الذي ميز بين الأعضاء الدائمين والمدعويين<sup>3</sup>.

فمن خلال هذه التشكيلة يظهر أن الشباك الوحيد لم يميز بين أعضاء دائمين وأعضاء حاضرين عند الضرورة، وإنما اعتبر التشكيلة كلها أعضاء دائمين وذلك لأهمية عقود التعمير

<sup>1</sup> المادة 03، فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر المادة 59 من المرسوم 15-19 المرجع السابق

<sup>3</sup> فهيمة بلول ، مقال بعنوان "الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني . المجلد 17

، العدد 01 2018، ص 369

التي يصدرها الوالي والتي تكون ذات بعد وطني واستراتيجي في التنمية المحلية والمحيط العمراني<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني: سير عمل الشباك الوحيد

إن دراسة الملفات لا تتم بشكل منفصل بل تتم على مستوى الشباك الوحيد، التي يدرسها وفق خطوات معينة.

وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول سنتطرق فيه إلى سير عمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية، والمطلب الثاني سنتطرق فيه إلى سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية.

### المطلب الأول: سير عمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية

يدرس الشباك الوحيد على مستوى البلدية الطلبات المقدمة وفق سير عمل منظم يبدأ بالإخطار، ثم انعقاد الجلسات وبعد أخذ رأي الأعضاء يفصل في الطلب. وينقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول سنتناول فيه إلى إخطار الشباك الوحيد على مستوى البلدية والفرع الثاني سنتناول فيه إلى إجراءات الفصل في الطلبات.

### الفرع الأول: إخطار الشباك الوحيد على مستوى البلدية

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانية للوثائق الضرورية التي يجب أن ترفق بالطلب والتي تتكون غالبا من ملف إداري وآخر للهندسة المعمارية، بالإضافة للملف التقني في 3 أو 8 نسخ حسب طبيعة الوثيقة وكذا طبيعة المشروع يسلم له وصل في نفس اليوم ليشرع بعدها الشباك الوحيد في مباشرة أشغاله مع العلم أن مصالح التعمير على مستوى البلدية تتولى الأمانة التقنية<sup>2</sup> وتكلف بما يلي:

<sup>1</sup> فهيمة قسوري ، ريمان حسينة ، مقال بعنوان " فعالية نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري " ، مجلة التعمير و البناء ، العدد الأول ، مارس 2017، ص 25

<sup>2</sup> عبد الله العويجي ، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضاري ، المرجع السابق ص 254...

- ◀ استقبال ملفات الطلبات التي يتم إيداعها.
- ◀ تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- ◀ تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- ◀ إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.
- ◀ تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- ◀ تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها. إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- ◀ إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- ◀ استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها. وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ◀ ضبط للبطاقة الإلكترونية<sup>1</sup>.

حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

## الفرع الثاني: إجراءات الفصل في الطلبات

يعقد هذا الشباك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة<sup>2</sup>.

### أولاً: كيفية سير الجلسات

بالنسبة للجنة الشباك الوحيد للبلدية تلعب فيها البلدية دور مهم جداً، ويتمثل ذلك في أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر رئيس هذه اللجنة ومنه فإن رئيس البلدية هو الذي يفتتح الجلسة ويسيرها ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة

<sup>1</sup> المادة 58 / ف2 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق

<sup>2</sup> مسعودة دبراسو ، مقال بعنوان النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الفكر العدد

السابع عشر ، جوان 2018 ، ص 161

وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوته أي صوت الرئيس. كما أنه هو الذي يختتمها بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير له دور مهم في اللجنة يتمثل فيما يلي:

◀ يأتي بالملفات المراد عقد الاجتماع حولها من أجل تقديم أي وثيقة يطلبونها أعضاء اللجنة وتكون محل خلاف أو يوجد بها غموض فيتم التشاور حولها واتخاذ موقف بشأنها وهذا الأخير إما يكون إيجابي أو سلبي.

◀ أثناء انعقاد الاجتماع يبدي رأيه الشفهي بشأن الملفات موضوع الدراسة.

◀ عند اختتام الجلسة بمنح الأعضاء ورقة الحضور من أجل التوقيع عليها، والتي على أساسها يدون في محضر الاجتماع الأعضاء الحاضرين والغائبين بعذر أو بدون عذر. ونشير هنا إلى أن هذا المحضر يتضمن قرار قبول الطلب أو رفضه أو وضع تحفظات عليه.<sup>1</sup> بالإضافة إلى ذلك يزود الشباك الوحيد للبلدية بأمانة تقنية مقرها بالبلدية. كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين للبلدية كل واحد منهم يقوم بمهمة معينة مثلا موظف يتولى استقبال الطلبات ودراستها ثم تسجيلها مؤشر عليه والآخر يتولى تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للبلدية. ويقوم باسم رئيس البلدية باستدعاء أعضاء اللجنة مرفق بجدول الأعمال. وهذا قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع كما يتكفل بتحرير محاضر اجتماعات الجلسات وموظف ثالث يجمع أعمال اللجنة ضمن تقارير مفصلة. مع توظيف آلية رقمنة في شكل بطاقة إلكترونية تخزن فيها كل المعلومات المتعلقة بنشاط اللجنة تعد كبنك معلومات. ويعتبر هذا الإجراء خطوة نحو الإجراءات الذكية القائمة على المعاملات الإلكترونية بدل الورقية.<sup>2</sup>

### ثانيا: كيفية دراسة الطلب

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى

<sup>1</sup> خيرة العيادي، المرجع السابق، ص 168-169

<sup>2</sup> خيرة العيادي المرجع نفسه، ص 169-170

الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي<sup>1</sup>. حيث تتم دراسة رخصة التجزئة بأن تشرع الجهة المختصة أولاً بتحضير الطلب بالتأكد من مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي. وفي حالة غيابه تعتمد على تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به<sup>2</sup>.

فعلى المصلحة المختصة المكلفة بالتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء وهيئات عمومية والمصالح طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، والتي يتم استشارتها وعليها أن تصدر الرد في أجل 15 يوم ابتداء من يوم تسليم إبداء الرأي وفي حالة إذا لم ترد خلال 15 يوم تعد موافقة وهنا المشرع قلص في المدة بعد أن كانت شهر.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي. ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة حيث جعل المشرع إجراء التحقيق يكون بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، المنصوص عليها في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة هذا ما نصت عليه المادة 12 ف 3 من المرسوم 19/15.<sup>3</sup>

أما رخصة البناء فتتم دراستها عن طريق التأكد من مدى مطابقة المشروع البناء الذي قدم بشأنه طلب الحصول على رخصة البناء طبقاً للمادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مع تعليمات مخطط شغل الأراضي وإذا لم يوجد لمخطط التهيئة والتعمير أو القواعد القانونية العامة المنظمة للتهيئة والتعمير وذلك من ناحية الموقع الذي

<sup>1</sup> عبد الله العويجي، المرجع السابق، ص 244

<sup>2</sup> مسعودة دبراسو، مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الفكر، العدد السابع عشر، جوان 2018، ص 160

<sup>3</sup> كلثوم حجوج، مقال بعنوان "رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ص 302

يشغله هذا العقار ونوعه والمحل الذي سينشأ فيه خدماته والحجم فضلا عن مظهره العام ومدى تناسقه مع المكان. وذلك وفقا لتوجيهات التعمير ومختلف الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني. وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة<sup>1</sup>.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي (م2/46)<sup>2</sup>، وتجمع المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات و الآراء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو الجمعيات المعنية بالمشروع و هؤلاء لهم مهلة 08 أيام ابتداء من تسليم طلب إبداء الرأي وإذا لم يصدر أي رد تعد كأنها أصدرت رأي بالموافقة وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات<sup>3</sup>.

وحفاظا على البيئة والأراضي الفلاحية فقد ألزم المشرع ضرورة استشارة كل من مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90 29 ومصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية كما يعد من قبيل المصالح المستشارة أيضا الجمعيات عند الاقتضاء<sup>4</sup>.

كما يتم تحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في اجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> أحمد قدار ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015-2016 ، ص111

<sup>2</sup> المادة 46 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق

<sup>3</sup> عبد الغاني عبان ، مقال بعنوان النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثاني ، ص 223

<sup>4</sup> المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق

<sup>5</sup> محي الدين بريح مقال بعنوان "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، العدد الخامس مارس 2018 ، ص 107

وتتكفل مصلحة التعمير التابعة بجمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>1</sup>.

وبالنسبة للأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتهم من طرف ممثليها في الشباك الوحيد، فعليها إبداء رأيها في اجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون مسببا سواء في حالة الرفض أو في حالة التجانس مع التوجيهات الخاصة، وفي جميع الحالات عليها إرجاع الملف بطلب إبداء الرأي في نفس الأجل المحدد بخمسة عشر يوما استنادا لنص المادة 77 الفقرتين 2 و3 من المرسوم. وتتم دراسة شهادة التقسيم أيضا بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم الخاص برخصة البناء (المادة 37 من المرسوم 19/15)<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية

يتبع الشباك الوحيد للولاية نفس الخطوات التي يتبعها الشباك الوحيد للبلدية في سير عمله، لذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول سنتناول فيه إلى إخطار الشباك الوحيد على مستوى الولاية. والفرع الثاني سنتناول فيه إلى إجراءات الفصل في الطلبات.

#### الفرع الأول: إخطار الشباك الوحيد على مستوى الولاية

عندما يؤول الاختصاص في دراسة ملفات رخصة البناء ورخصة التجزئة إلى الشباك الوحيد على مستوى الولاية، يرسل المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في اجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> راضية بودية ، مقال بعنوان "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد العاشر ص 119

<sup>2</sup> سارة عبايدية ، مقال بعنوان "شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017، ص 104

<sup>3</sup> مسعودة دبراسو ، المرجع السابق، ص 161.

يزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للدولة، وتكلف بما يلي:

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية
- تحرير محضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها. وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الالكترونية<sup>1</sup>.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات الفصل في الطلبات

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر يوما على الأقل وكلما اقتضت الضرورة.

#### أولا: كيفية سير الجلسات

بالنسبة للمهام التي تقوم بها لجنة الشباك الوحيد للولاية تتجلى في أن المدير المكلف بالعمران يعتبر رئيس هذه اللجنة وفي حالة غيابه يمثله رئيس مصلحة التعمير، ومنه فان مدير التعمير هو الذي يفتتح الجلسة ويسيرها، ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب

<sup>1</sup> المادة 58 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي -15-19 المرجع السابق

<sup>2</sup> مريم عزيزي ، النظام القانوني في مجال التعمير مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2015-2016، ص 92

اتخاذها بشأن الملفات محل الدراسة وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوته أي صوت الرئيس، كما انه هو الذي يختتمها.

بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير، كذلك له دور مهم في اللجنة وهو نفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية والذي تم تفصيله في الشباك الوحيد للبلدية.

بالإضافة إلى ذلك يزود الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية، ويرأسها مدير التعمير كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير بحيث يتولى كل واحد منهم نفس المهام السالفة الذكر في الأمانة التقنية للبلدية والتي يقوم بها الموظفون التابعين للمصلحة التقنية للبلدية.<sup>1</sup>

### ثانيا: دراسة الطلب

يتم دراسة الطلبات بنفس الإجراءات التي يقوم بها الشباك الوحيد على مستوى البلدية، وترسل نسخة من ملف رخصة البناء إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب أن يفصل هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلفا بإصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15/19 وذلك في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليها أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو وزير العمران تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في اجل شهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خيرة العيادي ، المرجع السابق، ص 171

<sup>2</sup> عائشة طيب ، المرجع السابق، ص 131

<sup>3</sup> محمد بلفضل مقال بعنوان " أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري "، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 08 العدد 14

## خلاصة الفصل

في ختام هذا الفصل، يتضح أن الشباك الوحيد يمثل إحدى الأدوات الإدارية الفعّالة التي ساهمت في تحسين العلاقة بين الإدارة والمواطن من خلال تسهيل الإجراءات وتقليص مدة المعاملات. فبفضل وضوح مفهومه وتنظيم سير عمله، أصبح الشباك الموحد وسيلة لتجسيد مبادئ الشفافية، الفعالية، والتنسيق بين المصالح المختلفة، كما يشكل ركيزة أساسية في مسار تحديث الإدارة وتعزيز مناخ الثقة في المرافق العمومية.

## الفصل الثاني:

دور الشبكات الوحدية في تفعيل قواعد  
النظام العام العمراني وتسيير الرخص

## تمهيد

يعد النظام العام العمراني الإطار القانوني والتنظيمي الذي يهدف إلى ضمان التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية من جهة، والحفاظ على البيئة والانسجام المجالي من جهة أخرى. وتكمن أهمية هذا النظام فيما يقره من قواعد ملزمة تُنظم استعمال الأراضي وتوجيه المشاريع العمرانية بما يتوافق مع المصلحة العامة.

وفي هذا السياق، يشكل تسيير رخص التعمير، وعلى رأسها رخص البناء والهدم، الأداة العملية لتجسيد تلك القواعد على أرض الواقع، إذ تُمثل وسيلة رقابة إدارية وقانونية تضمن احترام المخططات العمرانية والمعايير الفنية والجمالية.

يهدف هذا الفصل إلى تسليط الضوء على الكيفية التي تطبق بها قواعد النظام العام العمراني من خلال آلية منح ومراقبة الرخص، مع إبراز الدور الذي تلعبه مختلف الهيئات الإدارية في هذا المجال، والتحديات التي تعترض التطبيق السليم لهذه المنظومة القانونية.

## المبحث الأول: الرخص العمرانية

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

### المطلب الأول: رخصة البناء

## الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قرار إداري بالنظر إلى الجهة المصدرة لها الإدارة والتي هي محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، وعليه وبما أنها عبارة عن قرار إداري سنتعرض أولا إلى بعض التعاريف الفقهية بالقرار الإداري من أجل التطرق إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء وبيان أهم عناصره. حيث يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم<sup>1</sup>.

العمل القانوني الانفرادي الصادر من مرفق عام، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة<sup>2</sup>.

إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح يقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة<sup>3</sup>.

عمل قانوني صادر بصفة انفرادية والهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات<sup>4</sup>، وعليه فإن رخصة البناء تجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري، إذ يترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إداريا أن كل متصور من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري.

## الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء

أهداف رخصة البناء متعددة وأهمها:

<sup>1</sup> محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة، 1973، ص 670

<sup>2</sup> يعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 85

<sup>3</sup> عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ط 5 دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 41، 2009، ص 22

<sup>4</sup> ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، ط 1 دار المجدد للنشر والتوزيع، (د سن)، ص 178

- أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير .
- تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث جاء فيها، لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام شغل الأراضي المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي<sup>1</sup>.
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.
- تساهم على الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني، أنها وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها إلا واعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 04-05<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الرقابة على رخصة البناء

يشترط القانون وذلك قبل إصدار رخصة البناء تحضير دراسة الرخصة من طرف هيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدارها حيث تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الجهة المختصة والمتمثلة في الشباك الوحيد والتي بدورها تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه، والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب<sup>3</sup>.

#### (1) الرقابة الشكلية على صفة رخصة البناء

<sup>1</sup> إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2016، ص 146

<sup>2</sup> قانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004.

<sup>3</sup> إقلولي أولاد رابح صافية رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والأفاق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 43.

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة وضرورة تحضير الملف ويحتوي على بعض المستندات والبيانات. حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، يجب أن يقدم طلب رخصة البناء<sup>1</sup>.

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.
- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.
- أو المستأجر المرخص له قانوناً، كما أجاز القانون رقم 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

## 2) الرقابة على الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء

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

حيث يحتوي الملف الإداري على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة لكل بناية تقع ضمن تجزئة عقارية مخصصة أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أراضي مجزأة برخصة تجزئة في حصة أو عدة خصص، أما بالنسبة لملف الهندسة المعمارية فيحتوي على مخطط الموقع على سلم مناسب ومخطط كتلة على سلم متباعد حسب مساحة كل قطعة أرضية مع تبيان حدود القطعة الأرضية وتوجهها وكذا منحنيات المستوى أو مساحات التسطیح والمقاطع التخطيطية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون رقم 27-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997، والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء، أما بخصوص الملف التقني يحتوي على مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن عدد العمال مع شرح مختصر الأجهزة التموين بمختلف الشبكات، مع إرفاق دراسة تتضمن الهندسة المدن لي بعده مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد ووصف دقيق للهياكل الحاملة للبنائية على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية<sup>1</sup>.

تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وتجمع الهيئة التشاورية المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل بأسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>2</sup>.

### (3) إصدار قرار رخصة البناء

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

بعد منح رخصة البناء لطالبا يشترط هذا الأخير في إنجاز مشروع البناء المحدد في الطلب الذي قد سبق له وأن قدمه مع بقاء أشغال البناء خاضعة للرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية المختصة ما يمكن أن تطلق عليه بالرقابة البعدية ويكون ذلك في مختلف مراحل إنجاز الأشغال منذ بدايتها وأثناءها وإلى غاية نهايتها، لضمان مطابقة البناء المنجز لما ورد في طلب رخصة البناء واحترامه للشروط المنصوص عليها<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة

<sup>1</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-319 السابق ذكرة.

<sup>2</sup> المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر 2012، ص 112

أولى المشرع الجزائري عناية كبيرة لرخصة البناء كونها تشكل محورا رئيسا في النشاط العمراني بوجه عام، وتعد ضرورية في المجال العمراني، كما تعرض المشرع إلى رخصة التجزئة والتي لها دورا مهما بالنسبة لرخصة البناء، والتي يتم اشتراطها في كل تقسيم الملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشييد بنايات عليها للتحكم بشكل أفضل في العمليات العقارية التي تعتبر مصدرا لخلق تجزئات غير قانونية<sup>1</sup>، الأمر الذي يجعلنا نركز على ما تختص به رخصة التجزئة.

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

القرارات الصادرة في هذا الشأن تتم بوضع ضوابط إلزامية حيث تنظم تصرفات الأفراد في هذا الصدد، فمن هذا المنطلق نستطيع القول إن رخصة التجزئة تأخذ صورة الترخيص الإداري حيث يصدر من سلطة مختصة بإعتبار أن القرار الإداري هو إفصاح من جانبها صراحة أو ضمنا<sup>2</sup>، أثناء قيامها بوظائفها المقررة لها قانونا، ضمن إجراءات محددة ضمانا للحقوق وحق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع نسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها<sup>4</sup>. تطلب رخصة التجزئة عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> محمد مجوبي قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، ط2، دار النشر المغربية، المغرب، 2011، ص 49.

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

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

<sup>4</sup> بشير النيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ط 2 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 73

<sup>5</sup> حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة د ط د ن دس ن -5 أنظر / المادة 8/22 من المرسوم التنفيذي 15-

19، السابق ذكرة.

رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية، خلال الشهر الذي يلي تبليغه، هذا لما لها من أثر قانوني المتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر. تعد رخصة التجزئة من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته.

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

### الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة التجزئة

لكون رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية، لهذا يشترط المشرع للحصول عليها، إتباع إجراءات معينة ضمانا للحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى أمانة لجنة الشباك الوحيد والتي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه وبعدها تقوم وإصدار قرار بشأن الطلب<sup>1</sup>.

#### 1) الرقابة الشكلية على صفة رخصة التجزئة

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة. فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة مرفق بنسخة من عقد الملكية، أو من طرف الوكيل مرفقا بعقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني<sup>2</sup>.

#### 2) الرقابة على الملفات المرفقة بطلب رخصة التجزئة

ملف تقني يتضمن تصميم للموقع على سلم 1/ 2000 أو 1/ 5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة، مع بيان طبيعتها وتسميتها، وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، وكذا التصاميم الترشيدية 200/1 أو 500/1، تشمل حدود القطعة الأرضية

<sup>1</sup> إقولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص 170.

<sup>2</sup> عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1 دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 47

ومساحتها، ومنحنيات المستوى ، وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكات الطرق المختلفة، وكذا تحديد القلع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالماء الشروب، ومياه الحرائق وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، وتحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة بما في ذلك مساحات البدايات الخامة بالتجهيزات العمومية<sup>1</sup>.

- دراسة مدى التأثير على المحيط الاقضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

دفتر شروط بتعدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والشروط التي تنجز بموجبها البنات بعد هذا الدفتر الرشيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة، كما يحدد دفتر الشروط حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة. خضم دراسة كإعداد رخصة التجزئة من قبل الشباك الوحيد حسب كل حالة فأن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على إمكانية إجراءات تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة هام وخطير في نفس الوقت.

### 3) إصدار قرار رخصة التجزئة

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

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

<sup>1</sup> إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 171.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة<sup>1</sup>.

يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى المعلي خلال شهرين من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وخلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى، كما يمكن تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة، حيث يصدر القرار خلال نفس الآجال الممنوحة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة ويهدف هذا الإجراء إما لاستكمال الملف أو إجراء تحقيق عمومي<sup>2</sup>.

كما أن طلب رخصة التجزئة يمكن أن ينتج عنه إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن تسكت الإدارة المختصة وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال خمسة عشرة يوما من إيداع الطعن، كما يمكن إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير إلى جانب ذلك منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

### المطلب الثالث: رخصة الهدم

رخصة الهدم تُعد من الرخص العمرانية الأساسية التي تنظم عمليات إزالة البنايات، وهي أداة قانونية تهدف إلى ضمان احترام قواعد النظام العام العمراني. وتُمنح هذه الرخصة وفق شروط محددة لحماية السلامة العامة وضمان انسجام التدخلات العمرانية مع المخططات المعتمدة.

#### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لنطاق تطبيق رخصة الهدم

تطبيقا لنص المادتين 60 و 70 من القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على التوالي، فقد حد المشرع من نطاق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر، 2007، ص 53

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 1915 السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق.

قصرها على مناطق محددة، وذلك عندما تكون البنايات محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>1</sup>، أو إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

وبالرجوع لأحكام هذا القانون رقم 04-98 في مادته الثالثة، فإن الممتلكات الثقافية تشمل

على:

- الممتلكات الثقافية العقارية.
- الممتلكات الثقافية المنقولة.
- الممتلكات الثقافية غير المادية.
- وما يهمنا الممتلكات الثقافية العقارية التي يمكن أن تكون محلا لعملية الهدم، فإنه طبقا للمادة 8 من نفس القانون، تشمل:
- المعالم التاريخية.
- المواقع الأثرية.
- المجموعات الحضرية أو الريفية.

وهكذا، فإن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بنايتهم متى شأؤوا دون حاجة إلى ترخيص مسبق، بينما الإستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في عملية الهدم، وذلك عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية المصنفة حسب القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، كما تشترط رخصة الهدم أيضا إذا ما كان البناء آيل للسقوط والإنهيار، وذلك لأسباب أمنية حفاظا على سلامة الأفراد وتجنبيا لمضار الجوار، نظرا لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة وإحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.

<sup>1</sup> القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998

## الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

من خلال القانون الجديد 15-19 والقوانين المتعلقة برخصة الهدم نتطرق الى خصائص رخصة الهدم من خلال قوانين التهيئة والتعمير كالتالي:

- 1- رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية.
- 2- تتميز بطابع العام، إذ أنها تجبر كل شخص كان طبيعيا أو معنويا بالحصول عليها مسبقا وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.
- 3- تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصرا.
- 4- تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها<sup>1</sup>، سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات<sup>2</sup>.

5- لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو بإذن إداري بل بموجب قرار إداري.

6- تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك هي رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

## الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات إصدار القرارات الأخرى، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق ثم إصدار القرار بعد ذلك.

## أولا: تقديم طلب رخصة الهدم:

<sup>1</sup> أفلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191.

<sup>2</sup> أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير مذكرة ماجيستير في القانون كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2010م - 2011م، ص 95

<sup>3</sup> المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. ج، العدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990م.

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم حيث نصت على " أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة ".

ويشمل الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية :

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم، في مراحل والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار، من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخطط على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي
- التخصيص المحتمل لمكان الهدم بعد شغوره<sup>1</sup>.

**ثانيا: التحقيق في طلب شهادة الهدم:**

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم بإسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران

<sup>1</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق ذكره

على مستوى الولاية التي لديها 15 يوما لإبداء رأيها، يحدد أجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع الملف 1.

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90/29 السابق ذكره فإن رخصة الهدم " تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار ."

أما بالنسبة لصلاحيات رخصة الهدم فقد نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15/19 المذكورة على الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم منقضية وهي كالتالي:

✚ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات.

✚ إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

✚ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء 2.

## المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

نظم المشرع الجزائري الحركة العمرانية عن طريق الرخص السابقة الذكر في كل من القانون 90/29 وكذا المرسوم التنفيذي 15/19 لكنه لم يكتف بذلك بل منح مالكي العقار إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية والتي تتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> إلهام قارة تركي ، مذكرة اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة أبو بكر، بلقايد

تلمسان ، 2012/2013 ، ص44

## المطلب الأول: شهادة التعمير

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في الإطار الخاص بالتهيئة والعمران في كل من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 02 إلى 06 منه، فشهادة التعمير تعتبر أداة رقابة مسبقة لعملية البناء، فهي مختلفة عن باقي الرخص والشهادات وذلك من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعمارة

### الفرع الأول: طبيعتها القانونية

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع فهي لا تكون محل نزاع قضائي، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والإرتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبني على أساسها أحكام رخصة البناء، فهي تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير

إشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة فبدائية يقدم الطلب للجهة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البت في طلب شهادة التعمير.

#### أولاً- تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوفر مجموعة من الشروط بداية بشروط تتعلق بصفة طالب الشهادة ثم شروط طلب الشهادة.

<sup>1</sup>. باي يزيد العربي ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2015 . ، ص 223 .

### ✚ شروط تتعلق بطالب الشهادة:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 حددت طالب هذه الشهادة في المالك ثم الوكيل المالك وأخيرا أي شخص معني وبالتالي المشرع بداية حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك ذلك العقار ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة ، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة ووسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق بقوله أو كل شخص معني وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والإرتفاعات للقطعة الأرضية وبالتالي يقصد بكل شخص معني على أنه كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير<sup>1</sup>.

### ✚ شروط تتعلق بطلب الشهادة:

يتقدم المعني بالأمر بتقديم الطلب متضمنا البيانات التالية، وهذا حسب المادة 03 من المرسوم 19/15

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا<sup>2</sup>.

### ثانيا - التحقيق في طلب شهادة التعمير

إن التحقيق في طلب الحصول على شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات

<sup>1</sup> مصطفىاوي عابدة ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة سعد

دحلب البليلة ، سنة 2012/2013 . ، ص 97

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره .

مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه التعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>1</sup>.

### ثالثاً - البت في طلب شهادة التعمير:

بعدما تم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير للبلدية تأتي مرحلة البت في هذا الطلب لذلك سوف نحدد الجهة التي لها الحق في البت في هذا الطلب.

### 📌 الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 نستنتج أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة لكن الأحسن لو ترك المشرع الوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار هذه الشهادة باعتبارها مرتبطة برخصة البناء حيث منح المشرع للوالي والوزير المكلف بالعمران هذه الصلاحية

### 📌 بطاقة المعلومات:

أضاف المشرع وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير سميت في النص بطاقة المعلومات وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15/19 بقوله " ... يمكن لكل شخص بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير<sup>2</sup>.

أما إجراءات الحصول عليها فهي نفس إجراءات تحضير والحصول على شهادة التعمير بالنسبة للملف أو الأجل، والإختلاف الوحيد في مدة الصلاحية التي لا تتعدى 03 أشهر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

<sup>3</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

## المطلب الثاني: شهادة التقسيم

إن تقسيم العقارات المبنية يقتضي الحصول على شهادة التقسيم، والتي نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير رقم 90/29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تسلم رخصة التقسيم لمالك العقار المبنى ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

### أولاً- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبنى نفسه، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء فهي بذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء لهذا فهي مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق الممنوح للمالك<sup>1</sup>.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم إلا أن نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 بينت طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15/19 هذه الأخيرة التي أضافت أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند إداري شهادة مطابقة أو غيرها<sup>2</sup>.

### ثانياً- نطاق تطبيقها

#### أ - النطاق الموضوعي:

بالرجوع للمادة 59 من القانون 29/19 على أنه تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، كذلك نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه

<sup>1</sup> عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 214 .

<sup>2</sup> مقداد مصباحي، قواعد التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف ، 2015/2016 ، ص 153 .

الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثنائها المشرع وتتمثل في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>1</sup>.

### ب - النطاق الشخصي:

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15/19 والتي تتمثل في شخصين وهما المالك أو وكيله.

### ثالثا: إجراءات تسليم شهادة التقسيم

اشترط المشرع للحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة هي بتقديم الطلب ثم دراسته وأخيرا البت فيه.

### 1 - تقديم طلب شهادة التقسيم:

اشترط المشرع لتسليم هذه الشهادة أن يقدم المعني بمجموعة من الوثائق لذلك وجب معرفة من له الحق في طلب هذه الشهادة ثم مكونات الطلب.

### + صفة طالب الشهادة:

حصر المشرع طالب الشهادة في المالك بشرط أن يرفق طلبه بسند الملكية، أو أن يوكل شخص آخر بشرط أن تكون هناك وكالة رسمية دون ذكر نوعها، وهذا حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15.

### + شروط طلب الشهادة: يتضمن الطلب نوعين من الوثائق:

أ - وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة وهي:

- إما نسخة من عقد الملكية.
- أو توكيل
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عابدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 102 .

<sup>2</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره

ب - وثائق تقنية تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران 1.

## 2- دراسة طلب شهادة التقسيم:

يتم إيداع الطلب والوثائق المرفقة به في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسجل عليه الوثائق المقدمة، بعدما يتم التأكد من مطابقة الوثائق للقانون 2 ثم يتم تحضيره على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريقة لرخصة البناء 3.

## 3- البت في طلب شهادة التقسيم:

لم يحدد المشرع الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم لكن بالرجوع للمادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 " يتم تحضير طلب شهادة التقسيم ... بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء "، ومنه نجد أنه أحال إلى النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث إجراءات تقديم الطلب وتسليم شهادة التقسيم ومنه الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير نفس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء 4.

## المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير، لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتأكيد احترام قواعد التهيئة والتعمير.

## اولا - الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين كالبناء المخصص لوظائف اجتماع معنية أو تربية أو الخدمات أو الصناعات أو التجارة ومراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية والسبب في

<sup>1</sup> المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره

<sup>2</sup> المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره

<sup>3</sup> المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، السابق ذكره

<sup>4</sup> عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 69 .

عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء ، مما يجعلهم لا يطالبون بالحصول عليها لأن طلبهم سيحظى بالرفض وربما سيفسر عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عن المعاينة ، حتى أن إقامة البناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمباني القانونية والإشترطات البنائية تعد مخالفة المجرى عدم إستخراج الترخيص<sup>1</sup>.

### ثانيا - نطاق تطبيقها

من خلال نص المادة 75 من القانون 29/90 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة ، وتراقب أيضا مطابقة البناء المنجزة الأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير .

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في إستغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة.

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية. وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

<sup>1</sup> عبد الله العويجي ، مرجع سابق ، ص 146 .

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
- البنائيات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.<sup>1</sup>

### ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة:

تنظم إجراءات الحصول على شهادة المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 وفقا للخطوات الإجرائية التالية:

- تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه.<sup>2</sup>
- يتم إيداع الطلب النموذجي مرفق بنسختين من الملف من طرف المعني على مستوى البلدية مقابل وصل إيداع خلال أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، والملف عبارة عن تصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني ، محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البيانات المستعملة للجمهور، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>3</sup> أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال من الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص 231 232

<sup>2</sup> المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

<sup>3</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي 18/15 ، السابق ذكره .

<sup>4</sup> أفلولي ولد رايح صافية ، مرجع سابق ، ص 182

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى الشباك الوحيد على أن تنتقل لمعاينة الأشغال ومطابقتها بعد الإشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل 8 أيام على الأقل<sup>1</sup>.

- بعد المعاينة تعد اللجنة محضر الجرد فورا حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة مشروع الإنجاز مع تصاميم رخصة البناء ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في أجل 8 أيام من تاريخ الخروج إذا أقرت اللجنة بالمطابقة، وفي حالة العكس يحدد للمعني أجل 3 أشهر قصد القيام بالمعاينة<sup>2</sup>.

### ملخص الفصل

يتناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل الدور الحيوي الذي يلعبه الشباك الوحيد كآلية تنظيمية وإدارية في مجال التعمير والعمران، خاصة في تطبيق قواعد النظام العام العمراني وتسيير مختلف الرخص (رخص البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، وغيرها).

يُبرز الفصل كيف ساهم إنشاء الشباك الوحيد في تبسيط الإجراءات الإدارية، وتسهيل معالجة الملفات، وتعزيز الشفافية والسرعة في منح التراخيص العمرانية، مما يضمن احترام القوانين العمرانية والتنظيمات الجاري بها العمل.

كما يوضح الفصل آليات عمل هذا الجهاز، وأهم المهام المنوطة به، والهيئات الممثلة فيه، والدور التنسيقي الذي يضطلع به بين مختلف المصالح التقنية، مما يضمن اتخاذ قرارات منسجمة وفعالة.

ويناقش الفصل أيضاً التحديات العملية التي تواجه الشباك الوحيد، مثل نقص التأطير أو ضعف التنسيق، مع اقتراح حلول لتحسين الأداء وتعزيز فعالية هذا الهيكل الحيوي في مجال العمران.

<sup>1</sup> المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

## الفصل الثالث:

أدوات ومنهجية تطبيق مشروع

الشباك الوحيد الرقمي

## تمهيد

لا تزال إدارة رخص وشهادات التعمير في الجزائر تعتمد بشكل كبير على الإجراءات اليدوية، مع عمليات مجزأة بين مختلف الإدارات، مما يولد عدم الكفاءة وفرص الفساد. في هذا السياق، تولدت لدينا فكرة رقمنة هذه الإجراءات ضمن الاستراتيجية العامة للحكومة الجزائرية للتحويل الرقمي، وذلك بتجسيد فكرة إنشاء شبك إلكتروني وحيد لخدمات التعمير.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل تصميم وتطوير منصة إلكترونية متكاملة لإدارة إجراءات رخص وشهادات التهيئة والتعمير في الجزائر. يتمحور المشروع حول سؤال رئيسي، كيف يمكن تصميم نظام يستجيب بفعالية للاحتياجات الخاصة لقطاع التهيئة والتعمير بالسياق الجزائري، وما التأثير الذي يمكن توقعه على الكفاءة الإدارية ورضا المستخدمين؟

## المبحث الأول: المنهجية البحثية

تتبنى هذه الدراسة نهجا مختلطا يجمع بين الأساليب النوعية والكمية، تتمحور المنهجية حول ثلاث مراحل رئيسية: تحليل الاحتياجات، وتصميم وتطوير المنصة، وتقييم النتائج. ليندرج ضمن نموذج البحث الإجرائي، الذي يتميز بتفاعل مستمر بين الباحثين والممارسين بهدف حل مشكلات ملموسة مع توليد معرفة علمية. هذا النهج مناسب بشكل خاص لمشاريع التحويل الرقمي للإدارات العامة.

## المطلب الأول: الحكومة الإلكترونية والخدمات العامة الرقمية

يشير مفهوم الحكومة الإلكترونية إلى استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) لتحسين كفاءة وشفافية وإتاحة الخدمات العامة، تمثل الحكومة الإلكترونية تغييرا نموذجيا في الطريقة التي تتفاعل بها الإدارات مع المواطنين والشركات.

في مجال التعمير، يمكن أن تجلب رقمنة الإجراءات الإدارية فوائد كبيرة. كما يشير، تسمح المنصات الإلكترونية بتنسيق أفضل بين مختلف الكيانات المشاركة في عمليات الموافقة، مما يقلل من المدة ويحسن جودة الخدمات.

## الفرع الأول: الشباك الإلكتروني الوحيد

يمثل مفهوم الشباك الإلكتروني الوحيد تطورا رئيسيا في تقديم الخدمات العامة. يسمح هذا النموذج للمستخدمين بالوصول إلى مجموعة من الخدمات الإدارية عبر نقطة دخول واحدة، مما يبسط إجراءاتهم بشكل كبير.

إن فعالية الشباك الوحيد تعتمد على مستوى تكامله، مميزين أربعة مستويات: تكامل المعلومات، وتكامل الاتصالات، وتكامل المعاملات، وتكامل العمليات. بالنسبة لقطاع التعمير الجزائري، سيكون الهدف هو الوصول إلى أعلى مستوى من التكامل، مما يسمح بمعالجة شاملة وشفافة للطلبات.

## الفرع الثاني: التجارب الدولية في مجال رقمنة إجراءات التعمير

طورت العديد من البلدان منصات إلكترونية لإدارة إجراءات التهيئة والتعمير، مما يوفر دروسا قيمة للسياق الجزائري.

**أولا: التجربة الفرنسية (البوابة الجغرافية للتعمير) "Géoportail de l'Urbanisme" (GPU)<sup>1</sup>**

وهي منصة فرنسية تهدف إلى تبسيط وتسهيل الوصول إلى المعلومات والخدمات المتعلقة بتراخيص البناء وتخطيط المدن. تمثل البوابة نظاما مركزيا للوصول إلى وثائق التعمير وارتقاقات المنفعة العامة، مدعومة بمبادرة أوسع لرقمنة تراخيص التعمير، كما تلعب دورا محوريا في تقليص الأجل الزمنية وتقديم خدمة أفضل للمواطنين والمقاولين على حد سواء.

### 1) أهداف البوابة الجغرافية للتعمير:

أنشئت البوابة الجغرافية للتعمير لتحقيق عدة أهداف رئيسية تتركز على تحديث الإدارة العامة وتحسين خدماتها:

**مركزية المعلومات:** توفر البوابة نقطة وصول موحدة ومجانية لجميع وثائق التخطيط العمراني مثل مخططات التعمير المحلية، والمخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية، الارتقاقات ذات

<sup>1</sup> يمكنك الاطلاع على الموقع: <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

المنفعة العامة. هذا يلغي حاجة المواطنين والمقاولين إلى التنقل بين مختلف الإدارات للحصول على المعلومات.

➤ **شفافية أكبر:** تتيح البوابة للجميع الاطلاع بسهولة على القواعد التي تنظم حق البناء في أي قطعة أرض، مما يعزز الشفافية ويقلل من حالات سوء الفهم والنزاعات المحتملة.

➤ **تحديث الخدمات العامة:** تندرج البوابة ضمن استراتيجية أوسع لرقمنة الخدمات العامة، مما يساهم في تحسين كفاءة الإدارات المحلية وتقليل اعتمادها على الإجراءات الورقية المكلفة والمعرضة للتأخير.

➤ **تسهيل إعداد الملفات:** من خلال توفير جميع المعلومات اللازمة عبر الإنترنت، تساعد البوابة المستخدمين على إعداد ملفات طلبات تراخيص بناء أكثر اكتمالا ودقة منذ البداية، مما يقلل من احتمالية رفضها أو طلب معلومات إضافية، وهي من الأسباب الرئيسية لتأخير معالجة الملفات.

➤ **أساس للرقمنة الشاملة:** تعمل البوابة كأساس لمشروع رقمنة عملية تقديم ومعالجة طلبات تراخيص التعمير بالكامل. منذ يناير 2022، أصبحت البلديات التي يزيد عدد سكانها عن 3500 نسمة ملزمة بقبول ودراسة طلبات تراخيص البناء المقدمة إلكترونيا. هذا التحول الرقمي يهدف إلى:

◀ **تقليل آجال الإرسال:** يتم تقديم الملفات ومرفقاتها إلكترونيا، مما يلغي الوقت اللازم للإرسال البريدي.

◀ **تسهيل التبادل بين الإدارات:** يمكن للإدارات المختلفة المعنية بدراسة الملف الاطلاع على الملف والتشاور بشأنه في نفس الوقت، مما يسرع من عملية الدراسة.

## (2) الفوائد المستخلصة من التجربة الفرنسية:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> يمكنك الاطلاع على الموقع: <https://outil2amenagement.cerema.fr/actualites/laces-au-geoportail-lurbanisme-gpu>

تظهر البيانات الرسمية والتقارير الصادرة عن الجهات الحكومية الفرنسية، الأثر النوعي للرقمنة، حيث تشير الى فوائد البوابة في تقليص متوسط وقت معالجة الملفات قبل وبعد تطبيق الرقمنة الشاملة.

✚ **الشمولية والتغطية:** في تقرير لديوان المحاسبة الفرنسية أكد على أهمية الرقمنة في تحديث قطاع التعمير، حيث يوضح أن نسبة كبيرة من البلديات قامت بنشر وثائقها على البوابة الجغرافية، مشيراً انه بحلول عام 2030 ستصبح الغالبية العظمى من وثائق التخطيط العمراني مثل (مخططات التعمير المحلية، ومخططات التماسك الإقليمي...) متاحة عبر الإنترنت. الهدف هو الوصول إلى نسبة 100% من الوثائق المرقمنة والمتاحة للعموم.

✚ **تحسين الوصول إلى المعلومة والشفافية:** تؤكد وزارة التحول البيئي والتماسك الإقليمي، المسؤولية عن التعمير، أن رقمنة تراخيص البناء تهدف إلى "تحقيق مكاسب في الوقت" لكل من المواطنين والإدارات. قبل هذه البوابات، كان الحصول على وثائق التعمير يتطلب زيارة مقر الإدارة المعنية في أوقات عمل محددة. اليوم، يمكن لأي مواطن أو مستثمر الاطلاع على القواعد المطبقة على أي قطعة أرض، واي مشروع في أي وقت ومن أي مكان، الامر الذي يعزز:

- توفير نقطة موحدة وشفافة لخدمات التهيئة والتعمير.
- تقليص آجال معالجة الملفات وتسليم الرخص.
- تقليل التنقلات والمعاملات الورقية.
- تقليل سوء الفهم والأخطاء في تقديم طلبات الرخص (يؤدي بدوره إلى انخفاض عدد الطعون والنزاعات القضائية المتعلقة برفض الرخص)

✚ **زيادة الكفاءة وتسهيل عمل المهنيين**

أظهرت دراسات استقصائية أجريت مع مهندسين معماريين ومطورين بفرنسا أن هذه البوابات ساهمت بشكل كبير في:

- توفير الوقت والجهد من خلال توفير وقت كبير كان يقضى سابقا في جمع المعلومات والتنقل بين الإدارات المختلفة.
- موثوقية البيانات، حيث توفر البوابة مصدرا رسميا ومحدثا للمعلومات، مما يقلل من مخاطر الاعتماد على وثائق قديمة أو غير دقيقة.
- تقليل المهام المتكررة ذات القيمة المضافة المنخفضة للموظفين، مما يتيح لهم التركيز على تقديم المشورة والمساعدة للمواطنين.

### ✚ تحديث عمل الإدارة العامة

تشير التجارب الأولية وردود الفعل من السلطات المحلية التي تبنت الرقمنة بشكل كامل إلى تحسن في مستوى:

- تحسين عملية دراسة الملفات، تسمح الرقمنة للإدارات (مصالح الدولة، البلديات) بمعالجة الطلبات بشكل أكثر كفاءة.
- توحيد الإجراءات، تساهم البوابة في توحيد طريقة عرض ونشر وثائق التعمير على المستوى الوطني.

### ✚ دعم المشاركة والاستشارة العامة

تستخدم هذه المنصات بشكل متزايد لنشر مراحل إعداد وثائق التعمير الجديدة أو تعديلها، مما يسمح للمواطنين بتقديم ملاحظاتهم واقتراحاتهم إلكترونيا خلال فترات التحقيقات العامة، هذا يعزز من المشاركة الديمقراطية في صنع القرار العمراني.

من خلال دراسة هذه التجربة يمكن القول إن البوابة الجغرافية للتعمير في فرنسا تشكل حجر الزاوية في استراتيجية وطنية طموحة لتحديث ورقمنة قطاع التعمير. ومن خلال توفير وصول سهل وفوري للمعلومات وتمكين التقديم الإلكتروني للملفات، تساهم هذه البوابة بشكل فعال في

تبسيط الإجراءات، تعزيز الشفافية، والأهم من ذلك، تقليص الآجال الزمنية لخدمة المواطنين والمساهمة في الديناميكية الاقتصادية للبلاد.

## المطلب الثاني: جمع البيانات

### الفرع الأول: مرحلة تحليل الاحتياجات

تم إجراء تحليل شامل للاحتياجات من خلال عدة طرق تكميلية:

أ. تحليل الوثائق: فحص منهجي للإطار القانوني والتنظيمي الجزائري في مجال التعمير (قوانين، مراسيم، تعليمات)، بالإضافة إلى التقارير الرسمية والدراسات السابقة حول الموضوع. وخاصة القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونصوصه التطبيقية.

ب. المقابلات شبه الموجهة: تم إجراء 27 مقابلة مع مختلف أصحاب المصلحة:

- 05 مسؤولين اداريين في مصالح التعمير
- 10 مهندسين معماريين ومكاتب دراسات
- 02 مرقين عقاريين
- 10 مواطنا قدموا مؤخرا طلبات رخص

تم تسجيل المقابلات، التي استغرقت من 15 الى 30 دقيقة، ونسخها وتحليلها وفقا لطريقة التحليل الموضوعي

ت. الملاحظة المباشرة: من خلال الخبرة المهنية المكتسبة في مزاوله الوظيفة بقطاع التهيئة والتعمير والاحتكاك بمختلف المصالح المعنية بالشباك الوحيد ومشاركتي كعضو بلجنته لفترة تجاوزت 09 سنوات، تم الملاحظة وفهم ممارسات العمل، والتفاعلات بين الموظفين والمستخدمين، والصعوبات التي تواجه معالجة الملفات.

### الفرع الثاني: مرحلة التصميم والتطوير

أ. ورش التصميم المشترك: تم تنظيم 8 جلسات تعاونية، جمعتنا كممثلي المشروع، ومهندس تكنولوجيا المعلومات. تم هيكلة ورشات العمل في أربع مراحل: التعريف بالمشروع، وتوليد الأفكار، والنماذج الأولية، والاختبار.

ب. النماذج الأولية التكرارية: تطوير نماذج أولية ذات مستويات دقة متزايدة:

- نماذج ورقية للمفاهيم الأولية للواجهة
- نموذج أولي وظيفي تم تطويره بالتشاور
- تم إخضاع كل تكرار لاختبارات المستخدمين، مما أنتج بيانات نوعية حول تجربة المستخدم وقابلية استخدام النظام.

ت. اختبارات التكامل: التحقق التقني من الواجهات، تم إجراء اختبارات التحميل أيضا لتقييم قدرة النظام على التعامل مع عدد الطلبات.

### الفرع الثالث: مرحلة تقييم النتائج

أ. النشر التجريبي: تم نشر المنصة في الشبكة العنكبوتية لمدة شهرين. شملت هذه المرحلة التجريبية 20 طلب تجريبي من طلبات رخص التعمير.

ب. جمع البيانات الكمية:

- قياس مدة المعالجة قبل وبعد النشر
- عدد الزيارات الميدانية اللازمة لإكمال الإجراء
- تكرار استخدام الميزات المختلفة للمنصة
- البيانات الديموغرافية للمستخدمين

تم جمع هذه البيانات تلقائيا بواسطة النظام وتحليلها.

ت. استطلاعات الرضا: تم إجراء استبيانين معياريين:

- استبيان موجه للمستخدمين (مواطنين ومهنيين)
- استبيان موجه للموظفين الإداريين

شملت هذه الاستبيانات أسئلة مغلقة وأسئلة مفتوحة تسمح بإجابات نوعية.

ث. مقابلات ما بعد النشر: تم إجراء 20 مقابلة متابعة مع مستخدمي المنصة لتعميق تجربتهم وتحديد مجالات التحسين.

## المبحث الثاني: تصميم وتطوير المنصة الالكترونية في إطار "الشباك الإلكتروني الوحيد في الجزائر"

لتحقيق التطبيق الفعلي للمفهوم المقترح ضمن مشروع "الشباك الإلكتروني الوحيد في الجزائر" الخاص بتنظيم إجراءات رخص وشهادات التهيئة والتعمير، يصبح تطوير واجهة تجريبية تفاعلية أمراً جوهرياً. ستسمح هذه الواجهة بتصوير النظام المقترح، واختبار سهولة الاستخدام، وتقييم أداء الحلول الرقمية المطوّرة. يقدم هذا الجزء أولاً تصميم النموذج الأولي على نطاق مصغر، والذي يوضح المبادئ الهيكلية والوظيفية للمشروع. ثم يفصل مراحل النمذجة الرقمية، والتقديرية التقنية للمنصة، بالإضافة إلى البروتوكول التجريبي الذي أدى إلى تطوير واجهة مستخدم مبتكرة تعتمد على التفاعل السلس والشفافية في الإجراءات. الهدف هو إظهار التوافق بين النظرية والتصميم والتجربة العملية.

### المطلب الأول: الوصف العام للنموذج الأولي (الموقع التجريبي)

#### الفرع الأول: أهداف وخصائص النموذج الأولي (الموقع التجريبي)

##### أ. أهداف النموذج الأولي (الموقع التجريبي)

- ◀ توضيح الرؤية: تقديم تصور مرئي واضح للمفهوم المعماري والإجرائي الذي يقترحه مشروع "الشباك الإلكتروني الموحد".
- ◀ تمثيل الخيارات التقنية: إظهار الخيارات التقنية (مثل واجهة المستخدم، مسارات العمل، طرق التكامل).
- ◀ تواصل فعال: إيصال فكرة المشروع بوضوح إلى اللجان، الشركاء، والجمهور المستهدف.
- ◀ شرح آليات العمل: شرح البروتوكول المعتمد لتنظيم وإصدار رخص التهيئة والتعمير رقمياً.

◀ تحقيق التحقق الأولي: السماح بالتحقق المفهومي الأولي قبل التطوير الكامل للمنصة.

## ب. خصائص النموذج الأولي (الموقع التجريبي)

◀ مقياس الاختيار: تصميم واجهة مستخدم مفصلة بما يكفي لعرض سير العمل والخدمات.

◀ الأبعاد التقريبية: واجهة مستخدم (يمكن استعراضها على شاشات مختلفة (أجهزة كمبيوتر، لوحات ذكية).

◀ الأجزاء الممثلة:

• هيكل المنصة الرئيسي (صفحة تسجيل الدخول، لوحة التحكم الرئيسية).

• واجهات المستخدم للمستخدمين (تقديم الطلبات، تتبع حالة الطلبات).

• واجهات المستخدم للموظفين (مراجعة الطلبات، إصدار الموافقات).

• شاشات العرض والتنقل (أزرار، قوائم، حقول إدخال).

◀ طبقة العرض: واجهات مستخدم متميزة لثلاثة أنماط من المستخدمين:

• بوابة عامة للمواطنين والمهنيين (تصميم متجاوب).

• واجهة إدارية لموظفي مصالح التعمير.

• لوحة تحكم للقرارات للمسؤولين.

## الفرع الثاني: منهجية تصميم وتنفيذ النموذج الأولي (الموقع التجريبي)

### أ. منهجية التصميم (النموذج الأولي)

• التوثيق والبحث: جمع المعلومات حول أفضل الممارسات في الأنظمة الإلكترونية الحكومية.

• تحليل الأمثلة القائمة: دراسة منصات إلكترونية مماثلة محليا ودوليا.

• دراسات الحالة الميدانية: فهم الاحتياجات الفعلية للمستخدمين والإدارات.

• التصميم والنمذجة: استخدام برمجيات تصميم واجهة المستخدم وتجربة المستخدم

• التحليل والتحقق التقني: تقييم الجدوى التقنية والمتطلبات البنوية.

- الاختبار المبدئي: اختبار الأقسام الرئيسية للنموذج الرقمي لضمان فعاليته.

## ب. منهجية التنفيذ (النموذج الأولي)

- وضع خطة عمل مفصلة: تحديد المكونات الرئيسية للمنصة.
- تصميم الواجهات: إنشاء تصاميم لصفحات الويب والوحدات التفاعلية.
- تطوير الوحدات الأساسية: برمجة المكونات الأساسية للنظام.
- تجميع وتكامل المكونات: ربط الأجزاء المختلفة للمنصة.
- المراجعة النهائية: التحقق من الأداء العام والتفاعلية.

## الفرع الثالث: مساهمات وحدود النموذج الأولي

### أ. مساهمات (النتائج المتوقعة) للنموذج الأولي

- تصور واضح: تقديم رؤية واضحة لواجهة المستخدم والتنظيم الوظيفي للمنصة.
- عرض توضيحي: دعم تعليمي فعال لنظام الإجراءات الرقمي المبتكر.
- تحقق أولي للتوافق: تأكيد التوافق بين البنية التقنية وسير العمل الإجرائي.
- أداة تواصل: وسيلة مساعدة واضحة وسهلة الفهم ونقطة انطلاق للمناقشات الفنية مع الشركاء والمستثمرين المحتملين.

### ب. حدود النموذج الأولي الرقمي

- غياب الاختبار الفعلي: لا يشمل اختبارات الأداء الحقيقية (التحميل، الأمان، سرعة الاستجابة).
- تفاصيل مبسطة: بعض التفاصيل التقنية والإجرائية قد تكون مبسطة أو رمزية.
- غير ممثل للسلوك الفعلي: لا يعكس السلوك الكامل للنظام عند الاستخدام الفعلي.

## المطلب الثاني: التحليل النوعي لتجربة المستخدم

- يتكون المشروع من إنشاء منصة إلكترونية متكاملة وموقع ويب يهدف إلى تبسيط وتوحيد إجراءات رخص وشهادات التهيئة والتعمير في الجزائر.

تم تجربة المشروع على مدينة برج بوعريريج، مع الأخذ في الاعتبار المتطلبات القانونية والتنظيمية المحلية، خاصة تلك المتعلقة بالتعمير.

## الفرع الأول: عرض المشروع

### 1) واجهة المستخدم

تعتمد البنية الأساسية للمنصة على برمجيات مفتوحة المصدر وأنظمة قابلة للتخصيص. تم تصميم الواجهات لتكون سهلة الاستخدام وتفاعلية.

ويمكن الدخول للموقع عن طريق الرابط <https://shobaki-one.com/wp/?a=pwdreset>





### الصورة 01: واجهة النموذج الاولي للشباك الالكتروني الوحيد


### 2) تسجيل الدخول

يمكن للمستخدم الدخول للصفحة الخاصة به وذلك عبر مكان تسجيل الدخول حيث يستوجب عليه البريد الالكتروني وكلمة المرور لكل صنف من انماك المستخدمين

[الرئيسية](#)
[المقالات](#)
[تقييم الخدمة](#)
[اتصل بنا](#)


**شبكة وحيد**


**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**وزارة السكن و العمران و المدينة**



### Existing Users Log In

Username or Email

Password

للتأكد بأنك لست برنامج روبوت

= 7 + 1

**LOG IN** Remember Me


[Forgot password? Click here to reset](#)

[تسجيل جديد](#)

## الصورة 02: نافذة تسجيل الدخول للشبكة الالكترونية الوحيد

شبكة وان موقع الشبكة الوحيد لاستخراج عقود التعمير في الجزائر

[الرئيسية](#)
[المقالات](#)
[تقييم الخدمة](#)
[اتصل بنا](#)


**شبكة وحيد**

البحث

**اسم المستخدم \***  
 يجب عليك إدخال اسم المستخدم بأحرف صغيرة فقط

اسم المستخدم

**البريد الإلكتروني \***  
 كتابة البريد الإلكتروني

E.g. john@doe.com

**كلمة المرور \***  
 إدخال كلمة المرور

أدخل كلمة مرور واضحة و مدققة بالنسبة إليك لكي لا تنساها عند تسجيل الدخول

أحدث المقالات  
 رخصة الهدم في القانون 15/19  
 النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم  
 التنفيذي 15/19  
 Hello world

أحدث التعليقات  
 لا توجد تعليقات للعرض.

## الصورة 03: نافذة تسجيل الدخول جديد للشبكة الالكترونية الوحيد

### (3) صفحة طلب رخص وشهادات التعمير

بعد تسجيل الدخول يتمكن المستخدم من الولوج للمنصة من اجل تقديم طلباته من خلال صفحة طلب أدوات التعمير.



#### الصورة 04: صفحة طلب أدوات التعمير

#### 4) نموذج طلب رخصة البناء

بعد تسجيل الدخول لصفحة الطلبات يقوم المستخدم باختيار نوع الرخصة المراد التقدم لطلبها، والقيام بملأ كل المعلومات الضرورية وتحميل الملفات المطلوبة لدراسة الملف.

شبكة وجيد

## طلب رخصة البناء

### رخصة البناء

شبكة وجيد  
بنيانك لعل الخلفيات

الاسم و الكف \*  
الاسم و الكف  
أدخل الاسم و الكف بدقة

البريد الإلكتروني \*  
E.g. john@doe.com  
أدخل بريدك الإلكتروني

رقم التعريف الوطني \*  
أدخل رقم التعريف الوطني يتكون من 15 رقم  
123456213141516174

رقم الهاتف الدولي \*  
أدخل رقم الهاتف (أحياناً 0 / 10)  
Ex: +213 666 00 00 00

تاريخ الميلاد \*  
28/06/2025  
أدخل تاريخ الميلاد (أحادي)

العنوان الشخصي (المنزل) \*  
مثال: رقم 1 شارع السعادة حي المنظر الفصيل  
أدخل العنوان الشخصي (حيثما السكن) 150 / 00

الولاية  
أدخل ولاية السكن

البلدية  
أدخل البلدية

البلدية  
أدخل البلدية

البلدية  
أدخل البلدية

### الصورة 05: طريقة تقديم طلب رخصة البناء

الحصول وثيقة إلكترونية عالية \*  
يجب طلب تحميل وثيقة إلكترونية عالية

No file chosen [Choose File](#)

التعليقات  
يرجى كتابة كل التعليقات بوضوح

1- نسخة من عقد الملكية أو دفتر التحفظ مختلط مسج الأراضي أو الوثائق أو القانون الخاص (العقد يخص محوري) أو عقد إيجار وثلاثة للخاصين (عقد إيجار) Option 1

2- مزيج رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن الحوزة Option 2

3- قرار السلطة المختصة الذي يوضح الشك أو التوضيح مؤسسا صاهيا و اجازية مضافة في مكان المؤسسات الخشبية وغير الخشبية

4- شهادة قارية التصفية

5- مخطط الموقع على مقياس مناسب

6- مخطط التلة على مقياس 1/500 أو 1/700

7- تصميم مختلفة المصفاة على اتم 1/50 أو 1/100

8- مذكرة تتضمن التلغف الوضفي و التقديرون التصفين و أجال أعمال تلك

9- وثائق الهندسية و المالية التي تدل على البناء بخصوص عدد الأقطاب

10- مرسلة مفارح الميات الخاصة بالسلطات القربية . مذكرة ارسوم المالية القربية

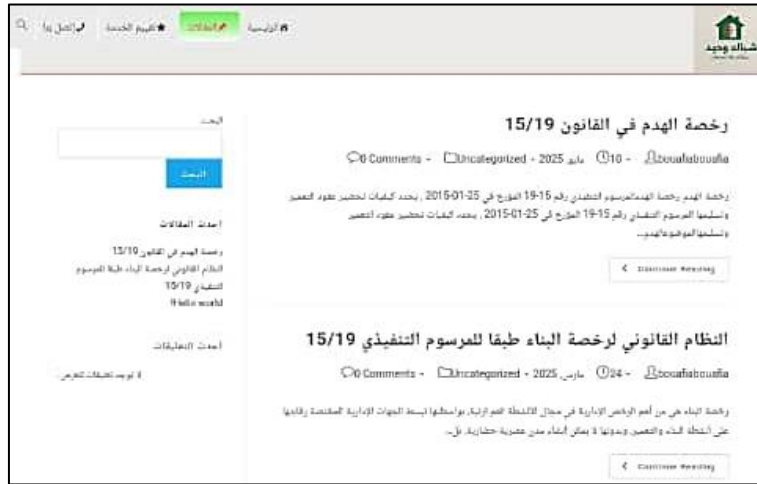
11- القرودراسة الهندسة العالية

Download [تحميل وثيقة الاستلام](#)

### الصورة 06: عملية ادخال الملفات واستخراج وصل الاستلام

## 5) الصفحة التوجيهية للموقع

تعد صفحة مساعدة واضحة وسهلة الفهم، ونقطة شرح للبروتوكول المعتمد والمعلومات القانونية لتنظيم وإصدار رخص التهيئة والتعمير رقمياً. إضافة الى كونها أداة تواصل ونقطة انطلاق للمناقشات الفنية بين مختلف أنماط المستخدمين.



## الصورة 07: صورة توضح المعلومات القانونية المقدمة في المنصة



## الصورة 08: صورة توضح مبدأ التواصل في المنصة

## 6) تقييم صفحة:

باعتبار هذا نموذج اولي أولينا أهمية قصوى للتغذية الراجعة، ولهذا السبب خصصنا هذه الصفحة لتلقي تقييمات وملاحظات حول تجربة المستخدم مع محتوى الموقع. سواء كانت اقتراحات لتحسين الأداء، أو رؤى حول فعالية المعلومات المقدمة، أو حتى مجرد ملاحظات عامة، كونها تساهم بشكل كبير في تطويرنا المستمر.



الصورة 06: صورة توضح عملية تقييم المنصة

## الفرع الثاني: تحليل تجربة النموذج الاولي

سمح التحليل الموضوعي للمقابلات والإجابات على الأسئلة المفتوحة بتحديد ستة مواضيع رئيسية تتعلق بتجربة النموذج الاولي:

### (1) الشفافية والثقة

تظهر إمكانية تتبع الملفات كعنصر مركزي لرضا المستخدمين. تعزز إمكانية متابعة حالة تقدم طلبهم في الوقت الفعلي وتحديد المصلحة المسؤولة عن المعالجة الشعور بالشفافية، الامر الذي أكدته 77.77% من المستخدمين في المقابلة الموجهة التي أجريت معهم كما تم ذكرها في الفرع الأول من المطب الثاني في الفصل الثالث، ماكين بقولهم ان الإجراءات الكلاسيكية أشبه بإرسال ملفات في دوامة من البيروقراطية والإجراءات المعقدة. في حين انه من خلال الرقمنة يمكنهم تتبع إجراءات طلباتهم، هذا يغير كل شيء في العلاقة المواطن مع الإدارة.

### (2) المرافقة والمعلومات

ينظر إلى الوصول إلى المعلومات القانونية والتقنية مباشرة من المنصة كعامل حاسم لتمكين المستخدمين، حيث تمكنهم من فهم المتطلبات التنظيمية دون الحاجة إلى استشارة وسيط. الامر الذي أكدته معدل رضا 87%، من فئة المستخدمين على الرغم من أن 13% من المستخدمين خاصة فئة المواطنين ذوي المستوى المحدود في استعمال التكنولوجيا والرقمنة أصروا على ان الاستشارة المباشرة تكون أحسن في توصيل المعلومة.

### (3) مقاومة التغيير

تشكل مقاومة التغيير داخل الإدارات موضوعا متكررا في المقابلات مع المستخدمين، حيث وجدنا ان بعض الاداريين يخشون من أن تقلل المنصة من سلطتهم في اتخاذ القرار، أو الأسوأ من ذلك، أن تؤدي إلى إلغاء الوظائف، وهو ما أكده 80% من هذه الفئة المستهدفة في المقابلة المباشرة.

في حين كشفت المقابلات التي أجريت بعد الفترة التجريبية للنموذج الاولي، أن هذه المقاومة تضاءلت تدريجيا بفضل ثلاثة عوامل رئيسية: توضيح الرؤية، ابراز إيجابيات المنصة، دور المنصة في إنقاص الجهد المبذول من طرف الاداري.

#### 4) التأثير على الممارسات غير الرسمية

يمثل الحد من الممارسات غير الرسمية والبيروقراطية موضوعا حساسا ولكنه مهم، حيث اكدت نسبة 85.15% من فئة المستخدمين ان الرقمنة يمكن ان تقلل بشكل واضح من إمكانيات التدخل الموازي في معالجة الملفات. حيث يصبح كل شيء مسجل ومؤرخ، ومن الصعب جدا تجاوز القواعد.

ينظر إلى الحد من التفاعلات المباشرة بين مقدمي الطلبات والادارة، كعامل يقلل من فرص الفساد. ومع ذلك، يشير بعض المجيبين 14.85% إلى ظهور ممارسات للالتفاف على النظام، لا سيما عن طريق الإدارة المركزية لتسيير المنصة.

### خلاصة الفصل

في ختام هذا المشروع، قمنا بتسليط الضوء على أبرز التقنيات المستخدمة، وقدمنا شرحا لها. تم عرض الجوانب الرئيسية لنظامنا، بدءا من منهجية وأدوات البحث والعمل المستعملة الى تصميم وتنفيذ فكرة الموقع الالكتروني وصولا إلى النموذج الاولي لمشروع الشباك الرقمي الوحيد. لقد أتاح لنا هذا الفصل فرصة تنفيذ المشروع فعليا، وذلك من خلال إنشاء موقع ويب متكامل يسهل إدارة المستخدمين.

الخصائفة

## خاتمة

تثبت هذه الدراسة أن التحول الرقمي لخدمات التهيئة التعمير في إطار الشباك الوحيد الجزائر يمكن أن يحقق فوائد كبيرة لكل من الإدارة والمواطنين. ومع ذلك، فإن هذا التحول لا يقتصر على مجرد مسألة تكنولوجية، بل ينطوي على إعادة تشكيل عميقة للعمليات الإدارية، الإجراءات التنظيمية، والإطار القانوني وكذا العلاقات بين الإدارة والمواطنين. يعتمد نجاح الشباك الرقمي الوحيد في القدرة على حفظ التوازن بين تطبيق قوانين التهيئة والتعمير والتكيف مع الواقع المحلي، وبين الابتكار التكنولوجي وإمكانية الوصول للجميع.

إذا كان الطريق نحو إدارة رقمية ناضجة تماما لا يزال طويلا، فإن هذا البحث يشير إلى أن أسس التحول الرقمي قد وضعت الآن. وستمثل الخطوات التالية في تعزيز هذه المكاسب، وتوسيع النطاق الوظيفي للمنصة تدريجيا، ودمجها في نظام بيئي أوسع من الإجراءات الرقمية للتهيئة والتعمير.

### الخلاصة والتوصيات

توضح هذه الدراسة الإمكانيات الكبيرة لمنصة إلكترونية متكاملة لتحويل إدارة إجراءات التهيئة والتعمير في إطار الشباك الوحيد الجزائر. تؤكد نتائج المرحلة التجريبية تحسينات كبيرة من حيث الكفاءة الإدارية والشفافية ورضا المستخدمين.

يكشف التحليل المتعمق للبيانات أن نجاح هذا التحول الرقمي يعتمد على مزيج من العوامل التكنولوجية والتنظيمية والبشرية. لا تشكل المنصة مجرد أتمتة للعمليات القائمة، بل إعادة تشكيل عميقة للتفاعلات بين المواطنين والإدارة في مجال التعمير.

بناء على هذه النتائج، يمكن صياغة العديد من التوصيات الاستراتيجية للتطبيق الوطني

للمنصة:

## خاتمة

- ◀ استراتيجية الإدماج الرقمي: تطوير استراتيجية محددة لتقليل الفجوة الرقمية، خاصة من خلال اقتراح مصالح على مستوى البلديات وتدريب الإداريين على استعمال الرقمنة.
- ◀ تعزيز قابلية التشغيل البيئي: وضع خارطة طريق دقيقة للربط التدريجي مع جميع أنظمة المعلومات ذات الصلة للإدارات الشريكة.
- ◀ الحوكمة التشاركية: إضفاء الطابع المؤسسي على مشاركة المستخدمين في تطوير النظام من خلال إنشاء لجنة استشارية للمستخدمين على المستويين الوطني والمحلي.
- ◀ التقييم المستمر: إنشاء مرصد دائم لأداء النظام، مع نشر منتظم لمؤشرات الأداء الرئيسية واستطلاعات الرضا.
- ◀ إطار قانوني متطور: مواصلة تكييف الإطار القانوني لتأمين الإجراءات الإلكترونية بشكل كامل والاعتراف بالقيمة الثبوتية للوثائق الرقمية.

قائمة المصادر

والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ. القوانين التشريعية

- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. ج، العدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990م.
- القانون رقم 27-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997، والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998

ب. المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الجريدة الرسمية الصادرة في 02 ديسمبر 2020، العدد 71 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يجدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفايات تحضير وتسليم رخص البناء، التجزئة، الهدم، شهادة المطابقة شهادة التقسيم الملغى والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19

ثانياً: قائمة المراجع

أ- كتب

- أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير مذكرة ماجستير في القانون كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2010م - 2011م
- اقلولي أولاد رباح صافية رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والأفاق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

## قائمة المصادر والمراجع

- إقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2016،
  - بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ط 2 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000
  - عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1 دار الفجر للنشر والتوزيع الجزائر، 2000
  - عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1 دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000
  - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ط. 5 دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 41، 2009
  - قانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004.
  - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة، 1973
  - محمد مجوبي قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، ط2، دار النشر المغربية، المغرب، 2011،
  - ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، ط 1 دار المجدد للنشر والتوزيع، (د سن)
  - يعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005،
- ب- مجلات ومقالات علمية

- راضية بودية ، مقال بعنوان "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها" ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد العاشر
- سارة عبايدية ، مقال بعنوان "شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017
- عبد الغاني عبان ، مقال بعنوان النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19" ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني

## قائمة المصادر والمراجع

- فهيمة بلول ، مقال بعنوان "الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير ،" المجلة الأكاديمية للبحث القانوني . المجلد 17 ، العدد 01 2018،
- فهيمة قسوري ، ريمان حسينة ، مقال بعنوان " فعالية نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري " ، مجلة التعمير و البناء ، العدد الأول ، مارس 2017،
- فوري فهيمة، نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري فعالية مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 01، 31 مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر
- قاسي نحاة، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19- المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة محمد بن أحمد، وهران 02 الجزائر، العدد 06.
- كلثوم حجوج ، مقال بعنوان "رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19-15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها " ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الثامن
- محمد بلفضل مقال بعنوان " أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري " ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 08 العدد 14، 2020
- محي الدين بريح مقال بعنوان "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، العدد الخامس مارس 2018
- مسعودة دبراسو ، مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الفكر، العدد السابع عشر ، جوان 2018
- يلول فهيمة، الشباك الوحيد كالية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 17 العدد 01، سنة 2018،
- لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور بمحلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 10، جوان 2018

- أحمد قدار ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2015-2016
- باي يزيد العربي ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2015 . ، ص 223 .
- خيرة العيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم 2018-2019
- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير والتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق. تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2015-2016،
- كمال تكواشت التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 2016-2017
- مريم عزيزي ، النظام القانوني في مجال التعمير مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2015-2016
- مصطفىاوي عايدة ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة سعد دحلب البليدة ، سنة 2012/2013 .

❖ مذكرات ماجستير

- إلهام قارة تركي ، مذكرة اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أبو بكر، بلقايد تلمسان ، 2012/2013
- كمال محمد الأمين دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر 2012
- مجاجي منصور النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب الجزائر 2001
- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف ، 2015/2016 .
- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر، 2007

❖ مذكرات ماستر

- بن زيب وردة، يحيايوي ليندة، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، جامعة مهد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، الجزائر، السنة الجامعية 2019-2020، نقلا على ابن منظور، لسان العرب، المجلد 21، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الأولى.
- بو شفيرات رضوان، بوعبد الله على دور الإدارة الالكترونية في تفعيل خدمات الإدارة المحلية، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، حيحل، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018، نقلا عن يسام عبد العزيز الحمادي، وليد بن سليمان

## قائمة المصادر والمراجع

---

الحكومة الاللكترونية، الواقع والمعوقات وسبل التطبيق الرياض السعودية،  
2003

### ت.مواقع اللكترونية

- يمكنك الاطلاع على الموقع:

<https://outil2amenagement.cerema.fr/actualites/laces-au-geoportail-lurbanisme-gpu>

- يمكنك الاطلاع على الموقع: <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

# الفهرس

شكر وعرفان

اهداء

مقدمة ..... أ-ت

## الفصل الأول: الشباك الوحيد من المفهوم إلى التطبيق وأثره في تحسين الأداء الإداري

تمهيد ..... 5

المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد ..... 5

المطلب الأول: تعريف الشباك الوحيد للتعير وكيفية إنشاءه ..... 5

الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد ..... 6

المطلب الثاني: خصائص وأهداف الشباك الموحد ..... 9

الفرع الأول: خصائص الشباك الوحيد ..... 9

الفرع الثاني: أهداف الشباك الموحد ..... 10

المطلب الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد واختصاصاته في دراسة وتسليم عقود التعير .. 14

الفرع الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية ..... 15

الفرع الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية ..... 16

المبحث الثاني: سير عمل الشباك الوحيد ..... 18

المطلب الأول: سير عمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية ..... 18

الفرع الأول: إخطار الشباك الوحيد على مستوى البلدية ..... 18

- 19..... الفرع الثاني: إجراءات الفصل في الطلبات
- 23..... المطلب الثاني: سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية
- 23..... الفرع الأول: إخطار الشباك الوحيد على مستوى الولاية
- 24..... الفرع الثاني: إجراءات الفصل في الطلبات
- 26..... خلاصة الفصل

الفصل الثاني: دور الشباك الوحيد في تفعيل قواعد النظام العام العمراني

وتسيير الرخص

- 28..... تمهيد
- 28..... المبحث الأول: الرخص العمرانية
- 28..... المطلب الأول: رخصة البناء
- 29..... الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
- 29..... الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء
- 30..... الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة البناء
- 32..... المطلب الثاني: رخصة التجزئة
- 33..... الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
- 33..... الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
- 34..... الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على رخصة التجزئة

- المطلب الثالث: رخصة الهدم ..... 36
- الفرع الأول: الطبيعة القانونية لنطاق تطبيق رخصة الهدم ..... 36
- الفرع ثاني: خصائص رخصة الهدم ..... 38
- الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم ..... 38
- المبحث الثاني: الشهادات العمرانية ..... 40
- المطلب الأول: شهادة التعمير ..... 41
- الفرع الأول: طبيعتها القانونية ..... 41
- الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير ..... 41
- المطلب الثاني: شهادة التقسيم ..... 44
- المطلب الثالث: شهادة المطابقة ..... 46
- خلاصة الفصل ..... 49










### الفصل الثالث: أدوات ومنهجية تطبيق مشروع الشبكات الوحيد الرقمي

- تمهيد ..... 51
- المبحث الأول: المنهجية البحثية ..... 51
- المطلب الأول: الحكومة الإلكترونية والخدمات العامة الرقمية ..... 51
- الفرع الأول: الشبكات الإلكترونية الوحيد ..... 52
- الفرع الثاني: التجارب الدولية في مجال رقمنة إجراءات التعمير ..... 52

56.....	المطلب الثاني: جمع البيانات
56.....	الفرع الثاني: مرحلة التصميم والتطوير
58.....	المبحث الثاني: تصميم وتطوير المنصة الالكترونية في إطار "الشباك الإلكتروني الوحيد في الجزائر"
58.....	المطلب الأول: الوصف العام للنموذج الأولي (الموقع التجريبي)
58.....	الفرع الأول: أهداف وخصائص النموذج الأولي (الموقع التجريبي)
59.....	الفرع الثاني: منهجية تصميم وتنفيذ النموذج الأولي (الموقع التجريبي)
60.....	الفرع الثالث: مساهمات وحدود النموذج الأولي
60.....	المطلب الثاني: التحليل النوعي لتجربة المستخدم
66.....	الفرع الثاني: تحليل تجربة النموذج الأولي
67.....	خلاصة الفصل
69.....	الخاتمة

الملاحق

# الملاحق

Business Model Canvas		Conçu pour:	Conçu par:	Date :	Version:
		farid belagraa	hanessali amel	14/05/2025	0.1
<b>Partenaires clés</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Collectivités locales (APC, DUC)</li> <li>• Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville</li> <li>• Directions de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction (DUAC)</li> <li>• Agences foncières et promoteurs immobiliers</li> <li>• Entreprises TIC pour le développement de la plateforme</li> <li>• Fournisseurs de services cloud et cybersécurité</li> </ul>	<b>Activités Clés</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitalisation des procédures d'urbanisme (permis de construire, lotissement, certificat d'urbanisme...)</li> <li>• Conception et développement de la plateforme numérique</li> <li>• Intégration des services des différents acteurs publics</li> <li>• Suivi et traitement des demandes en ligne</li> <li>• Vérification automatique de la</li> </ul>	<b>Propositions de valeur</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès centralisé et transparent aux services d'urbanisme</li> <li>• Réduction des délais de traitement des dossiers</li> <li>• Moins de déplacements et moins de paperasse</li> <li>• Suivi en temps réel de l'état des demandes</li> <li>• Interface accessible et intuitive pour tous les acteurs</li> </ul>	<b>Relation Client</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Support technique et assistance via la plateforme</li> <li>• Notifications par email/SMS de l'état d'avancement</li> <li>• Guide d'utilisation interactif et FAQ</li> <li>• Services personnalisés pour professionnels et citoyens</li> </ul>	<b>Clients</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Citoyens souhaitant déposer des demandes de permis</li> <li>• Architectes et bureaux d'études</li> <li>• Collectivités locales et agents techniques</li> <li>• Promoteurs immobiliers</li> <li>• Administrations publiques partenaires</li> </ul>	
	<b>Ressources clés</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipe technique multidisciplinaire (urbanistes, développeurs, juristes)</li> <li>• Données cadastrales et documents urbanistiques numérisés</li> <li>• Infrastructure serveur et base de données sécurisée</li> <li>• Encadrement légal selon la loi 19-15</li> <li>• Conventions avec les administrations concernées</li> </ul>		<b>Canaux</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Portail web officiel du guichet unique</li> <li>• Application mobile (version future)</li> <li>• Intégration dans les sites des communes et wilayas</li> <li>• Présentation dans les forums, salons, et institutions publiques</li> </ul>		
<b>Coûts</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement et maintenance technique de la plateforme</li> <li>• Formation des agents administratifs</li> <li>• Hébergement web et sécurité informatique</li> <li>• Campagnes de sensibilisation et de communication</li> <li>• Coûts liés à l'intégration avec les services publics</li> </ul>		<b>Revenus</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement public (État, ministères, collectivités)</li> <li>• Subventions dans le cadre de la stratégie nationale de numérisation</li> <li>• Contribution possible des usagers pour certains services avancés</li> <li>• Partenariats ou prestations techniques avec des institutions</li> </ul>			

Designed by: The Business Model Foundry ([www.businessmodelgeneration.com/canvas](http://www.businessmodelgeneration.com/canvas)) | PowerPoint implementation by: Neos Chronos Limited (<https://neoschronos.com/>) | License: [CC BY 5.0](https://creativecommons.org/licenses/by/5.0/)

الملحق الأول: نموذج الأعمال التجاري BMC

## الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
اللجنة الوطنية للتسيقية لمتابعة الابتكار وحاضنات الأعمال  
الجامعية



جامعة محمد النشير الإبراهيمي برج بوعزير بروج  
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مكثرة مقدمة ثليل متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: تهيئة وتحمير  
الموسومة ب:

الشباك الوحيد الرقمي لأدوات التهيئة والتحمير  
في إطار القانون 15-19 المعدل والمتمم

مشروع يهدف إلى الحصول على شهادة شركة ناشئة Startup بموجب القرار الوزاري 1275

العلامة التجارية الاسم التسويقي



الملحق الثاني: دليل الشباك الوحيد

## الملاحق

### الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دور الشباك الوحيد الرقمي في تسيير أدوات التهيئة والتعمير، في ظل أحكام القانون 15-19 المعدل والمتمم. وتتناول الدراسة أهمية هذه الآلية في تسهيل منح الرخص العمرانية، وتعزيز الشفافية، وتحقيق النجاعة الإدارية من خلال رقمنة الإجراءات وتنسيق عمل مختلف الجهات المعنية .

كما تتطرق إلى التحديات العملية التي تواجه تطبيق هذا النظام في الواقع، من حيث الجوانب التقنية، القانونية، والبشرية، وتقترح مجموعة من التوصيات لتحسين أداء الشباك الوحيد الرقمي وجعله أداة فعالة لتجسيد أهداف السياسة العمرانية.

### Abstract :

This study aims to shed light on the role of the Digital One-Stop Shop in managing urban planning and development tools, under the provisions of the amended Law 15-19. The research emphasizes the importance of this mechanism in simplifying the issuance of urban planning permits, enhancing transparency, and achieving administrative efficiency through digitized procedures and coordination between stakeholders.

The study also addresses the practical challenges facing the implementation of this system, including technical, legal, and human factors, and proposes a set of recommendations to improve the performance of the digital one-stop shop and make it an effective tool in achieving urban policy objectives.