



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI
BORDJ BOU ARRERIDJ

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الابراهيمي - برج بوعريريج -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

القسم الحقوق



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI
BORDJ BOU ARRERIDJ

عنوان المذكرة

الشباك الوحيد في التشريع الجزائري

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

❖ تحت اشراف الأستاذة:

▪ د. دوار جميلة.

❖ من إعداد الطلبة:

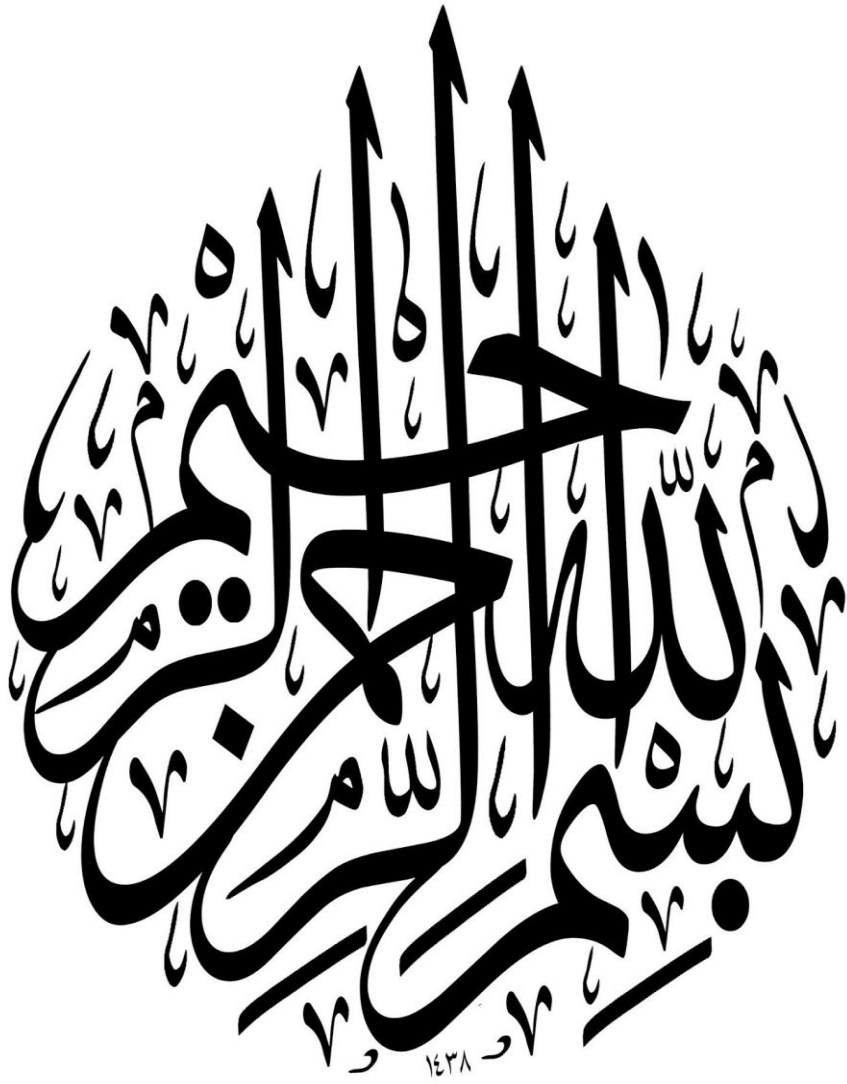
▪ بن ذيب وردة.

▪ يحيواوي ليندة.

أمام لجنة المناقشة :

..... رئيسا أستاذ محاضر أ خوضري محمد
..... مشرفا أستاذ مساعد أ دوار جميلة
..... ممتحنا أستاذ مساعد ب بلهامل محمد عبد الفتاح

السنة الجامعية: 2020/2019



﴿يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ

دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

شكر وتقدير

نشكر الله عز وجل على توفيقه ويسره ورحمته التي وسعت كل شيء فالحمد لله الذي بفضلته تم الصالحات، اللهم لك الحمد والشكر حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه.

نتوجه بالشكر الجزيل الى الأستاذة الكريمة "دوار جميلة" التي قبلت الاشراف على هذه المذكرة وأنارت لي طريق البحث والعلم والتي لم تدخر أي جهد في سبيل مساعدتي كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة كما نتقدم بالشكر الجزيل الى أعضاء لجنة المناقشة الدكتور "محمد خوضري"، والدكتور "بلهامل محمد عبد الفتاح" على قبولهم تصحيح وتصويب هذا العمل والى كل أسرة كلية الحقوق جامعة البشير الابراهيمي ولاية برج بوعريريج والى كل الأصدقاء والزملاء الذين ساعدونا من قريب أو بعيد والى جميع موظفي مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعريريج.

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

- ص : صفحة.

- ر م ش ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي.

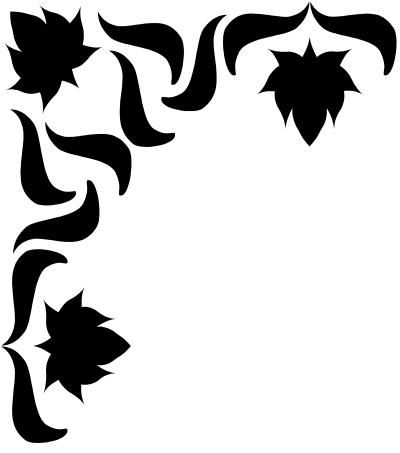
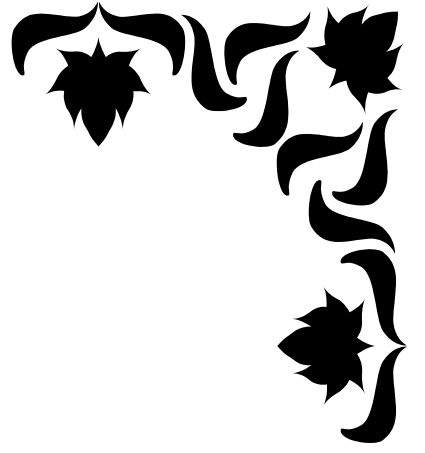
- م ت: المرسوم التنفيذي.

- ج ر: الجريدة الرسمية.

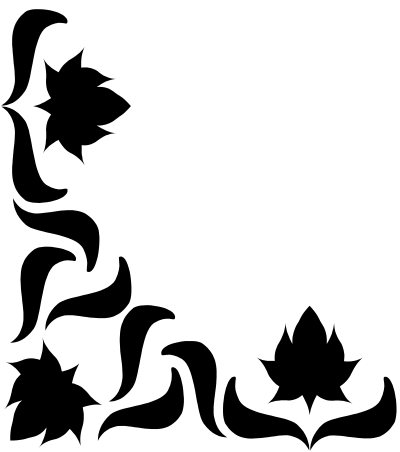
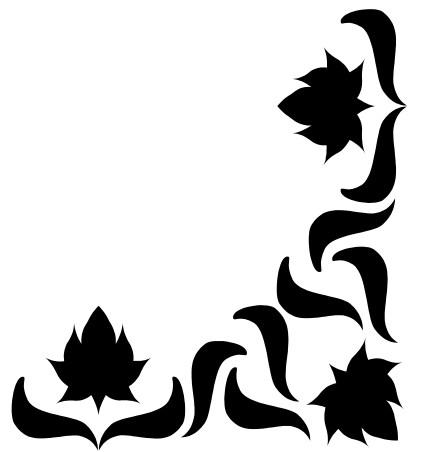
- ف: فقرة.

باللغة الفرنسية:

P : PAGE.



مقدمة



يطلق على اقامة المزيد من الوحدات السكنية والمنشآت الخدمائية والصناعية داخل المدينة أو في المناطق المحيطة بها، مصطلح (التوسع العمراني) اذ يرتبط ارتباطا وثيقا مع ازدياد عدد السكان، ففي الآونة الأخيرة ازدادت الكثافة السكانية، مما أثر في الحاجة الى انشاء المزيد من التجمعات السكانية، التي تنشئها الجهات المعنية وفق مخطط هندسي يتوفر على كافة الخدمات الأساسية و البنية التحتية التي تخدم مستخدميها.

يعتبر البناء المرآة العاكسة لعمليات التوسع العمراني، فمتى كان البناء خاضعا للمقاييس القانونية؛ أعطى انعكاسا لمستوى التطور في أي دولة، حيث يشكل البناء رهانا حقيقيا لمعنى الاستقرار بالنسبة للإنسان، والقاعدة العامة هي الحق في البناء باعتباره حقا دستوريا، كرسه الدستور الجزائري سنة 1989، وتؤكد بموجب المادة 52 من تعديل 1996، واستثناء من الأصل العام، لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات البناء والتعمير، ووضع حدود لممارسة هذا الحق؛ حيث نصت المادة الرابعة من حقوق الانسان على نسبية الحريات بقولها أن: «حرية الفرد تلقى حدها الطبيعي عند ممارسة سائر أفراد الجماعة لحرياتهم بالمثل». وذلك ضمانا لعدم تعارض مصالح الآخرين وتجنبنا لنشوب الفوضى والصراعات.

ومن هذا المنطلق، وفي مجال تفعيل الآليات القانونية لضبط عمليات البناء ومراقبتها، أقر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين بدءا بالقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ثم توالى المراسيم التطبيقية خاصة في مجال الرخص والشهادات، مجسدة دور الادارات في عملية حماية عمليات البناء والتعمير ولما تتمتع به من صلاحيات السلطة العامة، وسلطة ضبط النشاطات التي يمارسها الأفراد.

حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991م المحدد للقواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب إتباعها وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991م المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 08/01/2006 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، بعدها ركزت المراسيم على مخططات التعمير، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 الذي عدل وثم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 الذي عدل وثم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012.

ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 الذي يتضمن إلغاء المواد 50.51.52.53.54 من المرسوم التشريعي 07/94 وفي مجال تنظيم ومراقبة البناء أكثر صدر المرسوم رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة العمرانية، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغى بدوره المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مبرزا دور الإدارة في تنظيم المجال الحضري وتطبيق الاجراءات القانونية على أرض الواقع وتفعيلها قصد مكافحة كل الظواهر السلبية والمتمثلة خاصة في البناءات الفوضوية أو اللاشعرية، والعمل على استغلال الأراضي بأحسن استغلال.

للموضوع أهمية علمية بالغة كونه يعد أحد صور الضبط الإداري الذي تمارسه الإدارة على أعمال البناء والتعمير من خلال تبيان آلية عمل الإدارة في هذا المجال باعتبارها هيئة رقابية لها الحق في التدخل وفرض القيود على الأفراد عن طريق

الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري، أما من الناحية العملية كونه من مواضيع الساعة لاعتبار أن البناء من أهم المشاكل الحالية التي تعاني منها أغلب المدن وإبراز الجهات المخولة لاستصدار هذه العقود الإدارية حتى يتسنى من خلالها للمواطن معرفة حقوقه والتزاماته بأن لا يتعسف في استعمال ذلك على وجه يضر به مصلحة الغير.

ترجع أسباب اختيار الموضوع الى أسباب ذاتية، تكمن في الرغبة الشخصية في تقديم عمل قانوني جديد والتطلع الى معرفة النقائص التطبيقية من طرف الإدارة والوقوف على الآليات الفعالة التي يمكن ان تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير أما الأسباب الموضوعية فتجع الى الموضوع بحد ذاته لارتباطه بالواقع اليومي للمواطن وعلاقته المستمرة بالإدارة وتعسفها في استعمال سلطتها عند منح أحد هذه العقود، وإعطاء حلول لمختلف المعوقات التي يمكن أن تثار في هذا الشأن.

ان الهدف الذي توخيناه من هذه الدراسة هو توضيح دور الإدارة في مجال التعمير والوقوف على آلياتها المنتهجة ومدى نجاعتها في تنظيم عمليات التشييد والبناء ووضوح الصورة الحقيقية للشباك الوحيد للتعمير على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن تحضير عقود التعمير وتسليمها.

نظرا للدور الذي يلعبه الشباك الوحيد للتعمير من خلال الصلاحيات المخولة له في تحضير عقود التعمير وتسليمها وفرض إجراءات الضبط الإداري للمحافظة على النظام العمراني من جهة وحق الأفراد في استغلال ممتلكاتهم من جهة أخرى، مما يدفعنا إلى طرح التساؤل:

- ما مدى فاعلية الشباك الوحيد للتعمير في تبسيط الإجراءات الإدارية وتسليم الرخص والشهادات العمرانية؟

والذي بدوره تتفرع منه الإشكاليات التالية:

- كيف ساهم الشباك الوحيد للتعمرير في التقليل من المخالفات العمرانية والبناءات الفوضوية في المجال العمراني؟

- ما هو النظام الداخلي لسير أعمال الشباك الوحيد للتعمرير؟

- هل حقيقة سهل الشباك الوحيد للتعمرير إجراءات الحصول على رخصة البناء؟

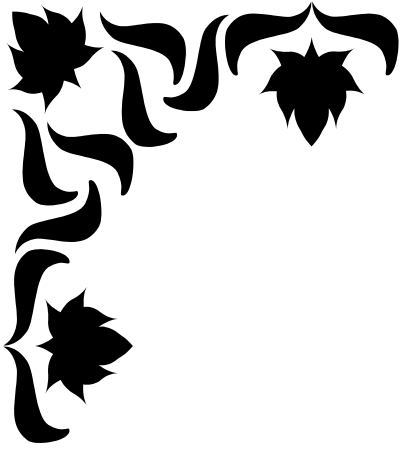
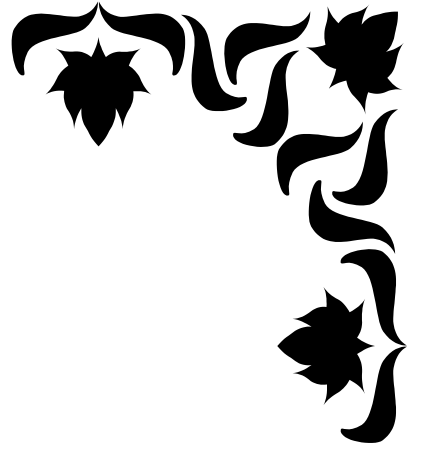
تمحورت الصعوبات التي واجهتنا في قلة المراجع المتخصصة إن لم نقل ندرتها خاصة في الجانب النظري منها، وفي المقابل لذلك، كثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشتتها، بصورة يصعب جمعها والتمكن منها، بالإضافة إلى غموضها وتناقضها مما أدى إلى صعوبة فهمها حتى من طرف الهيئات المختصة بتطبيقها مما أدى إلى ترابط الموضوع وصعوبة تقسيمه وأيضا الصعوبة الكبيرة في الاتصال ومقابلة الجهات الإدارية والحصول على الوثائق الضرورية والإحصائيات الخاصة بموضوع الدراسة.

وللإجابة عن هذه الإشكاليات، اعتمدنا على المنهج الوصفي الذي لازمنا في كل جزئيات المذكرة، والذي يظهر من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع ووصفها وصفا دقيقا، ومحاولة تفسيرها للوصول إلى حل للإشكالية المطروحة، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال القيام بتحليل النصوص القانونية المرتبطة بمجال الرخص والشهادات، ومناقشة مدى فعالية الشروط والإجراءات التي نصت عليها والخاصة بالجهات الإدارية، وفرز المعلومات والمعطيات وترجمتها إلى أشكال وجدول لاستخلاص النتائج بهدف التوصل للاقتراحات والتوصيات، إلى جانب الاستعانة بالمنهج المقارن والذي فرضته مقتضيات البحث من خلال المقارنة بين النصوص الجديدة والملغاة منها.

قصد الالمام بحيثيات و متطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين، تم التمهيد والاستهلال بمقدمة عامة طرحت فيها الاشكالية، ثم قمنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو التالي:

الفصل الاول تحت عنوان ماهية للشبائك الوحيد للتعيمير في التشريع الجزائري.

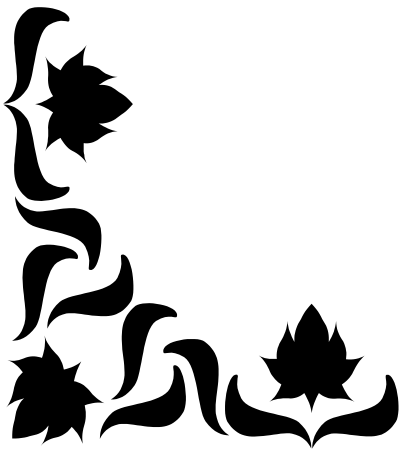
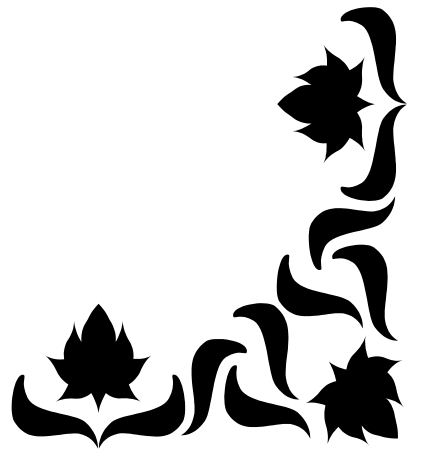
أما الفصل الثاني الموسوم بصلاحيات الشبائك الوحيد للتعيمير في التشريع الجزائري.



الفصل الأول:

ماهية الشباك الوحيد للتعيمير في التشريع

الجزائري



تلعب الجهات الإدارية المختصة دورا هاما في حماية عمليات البناء والتعمير، لما تتمتع به من صلاحيات السلطة العامة وسلطة ضبط النشاطات التي تمارس من قبل الأفراد وذلك عن طريق تنظيم سياسة التعمير وفق آليات وأطر قانونية؛ ضمانا لإقامة توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من جهة ومصلحة الدولة وحقها في حماية المحيط من جهة أخرى، حيث فرض المشرع الجزائري جملة من القيود التنظيمية والقواعد التقنية للتصدي لظاهرة البناءات الفوضوية وما يصاحبها من أخطار وكوارث على المحيط وعناصره الطبيعية ومحاولة وضع حد لها باعتبارها مظهرا يشوه الجانب الجمالي والعمراني في آن واحد.

ومن أبرز الوسائل التي اهتدى لها المشرع الجزائري فرضه للرقابة الإدارية التي تجسدت في هيئات إدارية مختصة ومستحدثة على كل من المستويات المركزية واللامركزية تنفرع منها مديريات ومصالح ولجان تعمل على الحد من هذه التجاوزات، من خلال اجراءات قانونية سواء كانت أمنية أو ردية تمثلت في نظام الرخص والشهادات والتي تعد اجراء ضروريا مسبقا يتعين الحصول عليها قبل القيام بأي عمل من أعمال التهيئة والتعمير وتوفيقا بين الحق في النشاط من عملية البناء إلى عملية الهدم من ناحية والمحافظة على النظام العام بكل أبعاده وضمانا لسلامة النسيج العمراني من ناحية أخرى.

وقصد الاحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين هذا الفصل وبغية الاجابة على الأسئلة المطروحة تم عرض محتوياته في ثلاث مباحث وهي كالتالي:

المبحث الأول: مبررات انشاء الشباك الوحيد للتعمير.

المبحث الثاني: مفهوم الشباك الوحيد للتعمير.

المبحث الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد للتعمير.

المبحث الأول: مبررات ا نشاء الشباك الوحيد للتعمير.

يعتبر تنظيم قوانين التهيئة والتعمير من أكثر النصوص القانونية تعديلا وإلغاء وتعاقبت وتتنوعت النصوص المنظمة له منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث تختلف عن بعضها البعض من حيث التسمية المضمون والقيمة القانونية؛ وهذا بسبب أهميته البالغة ودوره الحيوي في صيانة النظام العام بعناصره الثلاثة (الأمن العام، الصحة العامة والسكينة العامة) ثم أبعاده ومظاهره الحديثة المتمثلة في النظام العام البيئي،⁽¹⁾ تجسدت قواعده في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،⁽²⁾ فقد تبنى هذا القانون الدمج بين العمران والبيئة،⁽³⁾ فهما وجهان لعملة واحدة،⁽⁴⁾ حيث يهدف قانون البيئة إلى ضمان وسط معيشي سليم للسكان مكون من معطى طبيعي ومباني ومنه فقانون العمران يساهم في حمايتها.⁽⁵⁾

يجد الترخيص الإداري ونظام الرخص والشهادات مبرره الأول في المحافظة على البيئة والنظام العام والذي يعتبر بدوره الأساس القانوني لتدخل الإدارة في نشاط

(1) - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 02 جوان 2007، ص 02.

(2) - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ، الموافق 19 يوليوسنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد43، المؤرخة في 20 يوليوسنة 2003، الملغاة بعض موادها بموجب المادة 46 من القانون رقم 02/11.

(3) - جاء في المادة 03 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 مايلي: "تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحيوية، والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات، والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال تفاعل هذه المواد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية."

(4) - لعويجي عبد الله، "مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة باتنة، العدد الرابع، 2015، ص 85.

(5) -Henri Jacquot et François Priet, op.cit., p17

الأشخاص سواء طبيعيين أو معنويين والتي من شأنها اقامة بناءات وفق أسس عصرية ومدروسة⁽¹⁾ تجنباً لشكل البناءات غير القانونية⁽²⁾ المسيئة للمجال البيئي والعمراني.

فمن خلال هذا الطرح وهذا التنوع لمختلف القوانين الخاصة بمجال التعمير وجب علينا إجراء مقارنة قانونية لإبراز أهم الأحكام القانونية المستحدثة وفق المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي تميزه عن المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى.

المطلب الأول: مقارنة قانونية بين المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى والمرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الأول: التعمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى.

أولاً- مضمون المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى.

حاول المشرع الجزائري ضبط عمليات البناء والتعمير من خلال القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة⁽³⁾ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 09/10/1984 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء⁽⁴⁾ غير أن هذا القانون

(1)- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير

في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون اداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 26.

(2)- بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص 31.

(3)- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ، الموافق 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادرة بالجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(4)- المرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1402هـ، الموافق 09 أكتوبر سنة 1982م، المحدد

لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 12 أكتوبر سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.

والمرسوم المتعلق به صدرا في ظل الضرورات الملحة للتحكم في التوسع العمراني ولم يُعنى كثيرا بتنظيم عملية البناء، مما استدعى إلى وضع سياسة التهيئة والتعمير وفق قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأقر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المؤرخ في 2009/09/22⁽¹⁾ من أجل التنظيم المحكم لعملية البناء وفق أحكام النظام العام العمراني.

جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (الملغى) محاولا تنظيم عمليات البناء من خلال الرخص⁽²⁾ والشهادات العمرانية⁽³⁾ الذي بين بدقة مختلف أنواعها والتي يتم تحريرها من طرف رئيس البلدية إلى طالبها، فحدد العمليات التي تسبق عملية الشروع في إنجاز البناء وهي ضرورة الحصول على رخصة البناء وإذا كانت الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى عدة قطع فلا بد الحصول على رخصة تجزئة، أما إذا كان البناء آيلا للسقوط والمراد هدمه لا بد من الحصول على رخصة الهدم التي يجب ان يُراعى فيها طالب الرخصة الشروط القانونية الواجب توافرها والإجراءات اللازمة حسب قوانين التهيئة والتعمير.⁽⁴⁾

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 يونيو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 07 يناير سنة 2006، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) - الرخص العمرانية: هي رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، أما الشهادات العمرانية فهي شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

(3) - الشهادات العمرانية: هي اجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك وتعد أقل أهمية من الرخص العمرانية التي تعتبر إجراء جوهريا، وفي حالة إغفالها قد تترتب المسؤولية الجزائرية أو المدنية، للتفصيل أنظر: أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2011، ص 34.

(4) - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، السنة الجامعية 2014-2015، ص 130.

ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر وضع المشرع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض والشهادات كشهادة التعمير⁽¹⁾ التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وشهادة التقسيم⁽²⁾، حيث فصل في مجموعة من الوثائق منها ما يتعلق بصفة طالبها ومنها ما يتعلق بعمليات البناء في حد ذاتها ولتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام هذا من جهة، ومن جهة أخرى وفي إطار الرقابة البعدية ألزم المشرع المالكين للبناءات الحصول على شهادة المطابقة والجدير بالذكر أنه في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 كان لزاما على الجهات المختصة منح الرخص والشهادات العمرانية في إطار الاستشارات الالزامية في مجال دراسة الطلبات المقدمة مراسلة الهيئات المعنية كل على حدى.⁽³⁾

يلاحظ ان المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى استعمل مصطلح الرخص والشهادات مع ذكر كل عملية على حدى، حيث جاء فيه كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك أي أنه تمت الاشارة إلى مختلف أنواع العقود باستعمال مصطلح الرخصة أو الشهادة حسب نوع الوثيقة.

(1) - شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية. للمزيد أنظر: كمال محمد الأمين محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003، ص 16.

(2) - شهادة التقسيم: شهادة التقسيم هي وثيقة ادارية تمنح بموجب قرار اداري تبين فيه امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية والتي يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة. للمزيد أنظر: عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 207.

(3) - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2016-2017، ص 253.

ثانيا: البعد البيئي للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى وتأثيره على النظام العام.

تعتبر حماية البيئة من الموضوعات التي بدأت تحض باهتمام متزايد خاصة في الآونة الأخيرة من جانب الدول والمنظمات والهيئات الدولية على حد سواء ويرجع ذلك إلى خطورة الآثار الناجمة عن تلوث البيئة⁽¹⁾ وعليه، فقد قام المشرع الجزائري بإصدار مجموعة من القوانين تتماشى مع السياسة البيئية وتكفل حق الانسان في تلبية حاجاته في مجال التعمير⁽²⁾ أين يظهر بموجبها فرضه على الاشخاص المعنية القيام بالعمليات العمرانية وممارسة النشاطات المتعلقة بالبناء وضرورة الحصول على الرخص الإدارية المسبقة وهذا قبل الشروع في عمليات التهيئة البناء والهدم.

سعى المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى إلى تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة من خلال تلبية حاجيات الافراد فيما يخص أشغال البناء والتعمير والمصلحة العامة، من خلال حماية حق الانسان في بيئة نظيفة وصحية فباستقراء مواده نرى أن رخص التعمير ذات فعالية ميدانية لما لها من دور في تنظيم أعمال التهيئة والتعمير وكذا ضمان حماية شاملة للمجال العمراني، بالإضافة إلى الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن والبيئة وعليه سوف نتطرق إلى تبيان دورها الفعال في حماية البيئة والنظام العام.

حيث نجد المشرع قد أدخل المعيار البيئي في مجال العمران من خلال أحكام هذا المرسوم المذكور أعلاه، إذ يشترط أن ترفق طلب رخصة التجزئة بملف يشمل عدة وثائق منها مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية الترسبات الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضررة بالصحة العمومية وطرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان ومذكرة تشتمل بيانات دراسة التأثير على المحيط كما يرفق طلب رخصة البناء بملف يشمل على وثائق منها مذكرة ترفق بالرسوم البيانية

(1) - لكل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014، ص 49.

(2) - موهوبي نور الهدى، "الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية"، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 01، العدد الثاني، دون سنة نشر، ص 343.

الترشيدية تتضمن بيانات عن نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وترتيبات المعالجة والتخزين والتصفية.⁽¹⁾

تنص المادة 45 من القانون 10/03 السالف الذكر « أن تخضع عمليات بناء واستعمال واستغلال البنايات والمؤسسات الصناعية والتجارية... إلى مقتضيات حماية البيئة وتفادي احداث التلوث الجوي والحد منه»¹، وكذا المادة 60 في الفقرة الثانية من القانون نفسه على أنه: "يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات الحماية البيئية"، وبناء على ذلك فكلا القانونين مكمل للآخر.

تنص المادة 35 الفقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى ضرورة إرفاق طلب رخصة البناء بملف يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة المنصوص عليها ضمن أحكام المرسوم التنظيمي الخاص بها رقم 91/78²، الذي حدد في المادة 02 منه المجالات التي يمكن أن تكون محل دراسة تأثير على البيئة فلخصتها في جميع الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت الكبرى التي يمكن أن تلحق ضرر مباشر أو غير مباشر بالصحة العمومية والمساحات الطبيعية وتضمنت المادة 15 من قانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة تلك المجالات بصورة³ أوسع ويتضح أن مشاريع البناء والتهيئة معنية بهذه الدراسة نظرا للتأثير الكبير المحتمل لها على الجانب البيئي.

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

² - المرسوم التنفيذي رقم 78-91 المؤرخ في 1978/04/21، المتعلق بمدى التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد17، سنة 1978.

³ - أنظر المادة 15 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، السابق ذكره.

يظهر أسلوب التنظيم في مجال حماية النظام العام العمراني،⁽¹⁾ أنه للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء، إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأساسه التي تقتضي وضع الضوابط وإحكام الرقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تتشأ متوافقة مع التوازنات البيئية والخصوصيات المعمارية.

وعلى هذا الأساس كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة⁽²⁾، يظهر أسلوب التنظيم من خلال أدوات التعمير فضلا عن تلك البيانات المتعلقة بأعمال البناء موضوع طلب الرخصة بمقتضى المادتين 35 و36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، ويمكن تصنيف الوثائق المطلوبة في هذا الصدد على النحو الآتي:

وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى ووثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة، فضلا عن تأشيرة مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية حيث تنص المادة 55 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04: " يجب أن يتم إعداد

(1) - ويقصد بالنظام العام العمراني: "مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر. أنظر للمزيد أكثر: بوزيان عليان، "النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11"، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية يومي و27 و28 فيفري 2012"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 24.

(2) - محمد الهادي لعروق، "التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية"، مخبر التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة، أشغال الملتقى 34 تسيير الجماعات المحلية، جانفي 2008، ص 33.

مشاريع البناء الخاصة من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد تسيير المشروع".⁽¹⁾

وباستقراء نصوص المواد المنظمة لعمليات الهدم، يتبين بأنّ المشرع الجزائري لم يُعرّف رخصة الهدم صراحة لا في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ولا في النصوص القانونية التي سنت تطبيقا له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁽²⁾ الملغى، ولم يجعل المشرع رخصة الهدم في ظل هذا المرسوم لازمة في كل عملية هدم، بل اقتصر طلبها في مناطق معينة ولهذا فإن لهذه للرخصة أهمية كبيرة جدا في مجال المحافظة على الجانب العمراني والبيئي وعليه، فإن المشرع بإقراره لهذه الرخصة له دوافع منها حماية المناطق السياحية والثقافية والأثرية والطبيعية وبالتالي حماية البيئة.

بالرغم من دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، إلا أنه يبقى هذا الدور متجسدا فقط في النصوص القانونية ولم يتجسد على أرض الواقع نظرا لهدم العديد من البنايات على حساب المناظر الطبيعية والثقافية والتاريخية، وهذا ما يقضي على التراث الجمالي العمراني ويؤثر سلبا على البيئة ونظرا لضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بمنح هذه الرخصة وعدم كفاءتها أثر سلبا على الجانب الجمالي للبنايات وعلى البيئة أيضا.⁽³⁾

(1) - وقد كان نص المادة 55 من القانون 90-29، قبل التعديل تشترط تأشيرة مهندس معماري معتمد فقط بنصها " يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد." لكن بعد زلزال 2003 وبعد التعديل الذي طرأ على قانون 90-29 بمقتضى القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 طرأ بمقتضى المادة 5 من هذا القانون تعديل على المادة 55 من القانون 90-29 أن المشرع الجزائري أصبح لا يكتفي بتأشيرة المهندس المعماري المعتمد بل إشتراط بالإضافة إلى ذلك تأشيرة مهندس في الهندسة المدنية معتمد.

(2) - سعيدة لعموري، " رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري"، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي العدد السابع عشر، سبتمبر 2018، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، ص 337.

(3) - أمينة غريب، ساسي سفيان، المؤسسة الاقتصادية الجزائرية والمسؤولية البيئية (بين التشريع والتطبيق) دراسة ميدانية تحليلية، جامعة الطارف، 2003، ص 49.

رغم الترسانة القانونية التي خلقها المشرع للتكيف مع التقلبات المستجدة للظروف والمحيط العمراني وما يطرأ عليه من وضعيات جديدة ورغم القواعد المنظمة للرخص والشهادات التي أتت بصيغة الإلزام إلا أنها تخلو من القواعد الردعية الزاجرة والجزاء من عدم احترامها، حيث عرف هذا المرسوم فراغا قانونيا خاصة في المجال الإداري وأمام انتشار البناءات الفوضوية وبدون تراخيص وعدم الالتزام بالشروط التقنية مما أدى إلى انهيار المباني وبالتالي إثارة العديد من المشاكل خاصة تشوه الوجه الخارجي للمدينة وهذا كله بسبب الكم الهائل من الوثائق والنسخ من أجل طلب رخصة ما، التي أثقلت كاهل المواطن بالإضافة إلى المدة الطويلة التي يستغرقها الملف في المعالجة وهذا كله بسبب تماطل الإدارة في منح الرخص دون وجه حق وكذا جهل المواطن في كثير من الأحيان بضرورة استخراج هذه الرخص وعدم ادراكه لأهميتها، فيبيروقراطية الإدارة في دراسة الملف أدت إلى تقاعس المواطن وعدم رغبته في استخراج الملفات أو حتى التوجه إلى الهيئات المعنية.

فقد لعبت الإدارة الجزائرية آنذاك لاسيما المكلفة بتسيير العمران ومراقبته دورا أساسيا في تفشي الظاهرة نتيجة التراخي الإداري كما أن العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر كان لها بالغ الأثر في تفشي وانتشار هذا النوع من البناءات، وأمام تزايد آثار المشكلة العمرانية على أمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم وتفاقمها على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن من خلال التشوه الذي أصبح يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران وعدم صرامتها فضلا عن عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وكثافة الشروط التقنية لطلبها⁽¹⁾ واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة في ظل ضعف الرقابة العمرانية وعدم الالتزام بالشروط الفنية، مما أدى إلى انهيار المباني فقد شهد لذلك زلزال 2003/05/21 ببومرداس وما أحدثه من أضرار كبيرة في الأرواح البشرية وحجم البناءات المنهارة إذ أنه من أهم الأوامر القانونية التي صدرت في هذا الصدد

(1) - زهدور السهلي، " الرخص كنظام لحماية البيئة "، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر

القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي

الأمر 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.⁽¹⁾

حيث أشارت آخر الاحصائيات على مستوى وزارة السكن والعمران خلال سنة 2013⁽²⁾ خمسة عشر الف مخالفة لقانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990⁽³⁾ ما أفضى إلى هدم (687) بناية مخالفة للقانون وتحرير العديد من المحاضر مع متابعة 300 مواطن قضائيا وأحصت مديرية التعمير إلى ارتفاع عدد المخالفات الخاصة بالتعمير وعدم الامتثال للقواعد الضابطة لشغل الأراضي ليتم تسجيل (14972) مخالفة سنة 2013 أفضت إلى تحرير (514) مخالفة تخص عدم الامتثال لما تم التطرق له في رخص البناء حول عدد الطوابق والهندسة المعمارية للبناء بالإضافة إلى فتح محلات بالبنائيات الفردية في الوقت الذي لم يتم الإشارة إلى مثل هذه الأشغال في رخص البناء بالمقابل حرر مفتشو العمران⁽⁴⁾ (14458) مخالفة تخص انجاز بنايات بدون رخصة وتحويل 300 ملف على العدالة وتنفيذا لقرارات مفتشي التعمير تم هدم بالتنسيق

(1) - الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 2003.

(2) - وكالة الأنباء الجزائرية، وزارة السكن تذكر بالتدابير والإجراءات المحددة لكيفيات اعداد وتسليم عقود التعمير، تاريخ النشر: 11 أبريل 2017، تاريخ الاطلاع: 20 أوت 2020، متاحة على الموقع الالكتروني:

<http://www.aps.dz/ar/economie/41868>

(3) - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م. المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51.

(4) - مفتشو العمران: يتم تعيينهم قانونا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 والمتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التعمير والسكن، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 314/95، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 241/09. يمثل مفتشو التعمير نوعا ما الشرطة الهندسية والمعمارية. للمزيد أنظر شريدي ياسمين، الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007-2008، ص 82.

مع شرطة العمران المحددة أعمالها بموجب القانون رقم 55/06،⁽¹⁾ (687) بناية مخالفة للقانون أنجزت على أراض محمية أو على عقارات تشكل خطرا على من يقطن بها لكونها تقع بالقرب من المطارات أو أعمدة الشبكة الكهربائية ذات الضغط العالي أو تلك التي تعرف مرور أنابيب نقل النفط والغاز من تحتها فحسب تقرير مديرية التعمير بوزارة السكن فقد تم في سنة 2012 تقديم (123289) طلبا للحصول على رخص البناء وبعد دراسة الملفات تم تحرير (91087) رخصة فقط.⁽²⁾

وقد تناسى المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم التنفيذي عامل النمو الديموغرافي، فزيادة عدد السكان يصاحبها زيادة المرافق والتجهيزات التي يحتاجها المواطن مما خلق بعض المشاكل الاجتماعية، حيث أنه من الملاحظ على أرض الواقع أن عملية الرقابة والمتابعة لا تكون في كثير من الحالات لعدة أسباب منها نقص الكادر البشري وكذا قلة الوسائل المادية المساعدة على العمل والمتابعة، وهوما يصعب عملية المراقبة.

وقصد تنفيذ توصيات الوزير آنذاك السيد عبد المجيد تبون اقترحت مديرية التعمير على الوزارة تعديل المرسوم التنفيذي رقم 176/91،⁽³⁾ حيث كان لابد على المشرع إعادة النظر فيما الت اليه منظومة التعمير مما اوجب عليه وضع سياسة جديدة مؤطرة من

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 30 يناير سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد06، المؤرخة في 05 فبراير سنة 2006م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09، المؤرخ في 03 ذي القعدة عام1430هـ، الموافق 22 أكتوبر 2009م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة2009م.

(2) - وكالة الأنباء الجزائرية، المرجع السابق، تاريخ الاطلاع: 28 أوت 2020، متاحة على الموقع الالكتروني:

<http://www.aps.dz/ar/economie/41868>

(3) - جزايرس، مديرية التعمير بوزارة السكن تطالب بمراجعة المرسوم التنفيذي رقم 176/91، تاريخ النشر: 14 جانفي 2014، تاريخ الاطلاع 22 أوت 2020، متاح على الموقع الالكتروني: el massa > www.djazair.com

خلال قوانين وتنظيمات من أجل تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال إصدار المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الثاني: التعمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

أولاً- مضمون المرسوم التنفيذي 19/15.

من أجل السعي للتخفيف من حدة البيروقراطية التي عرفتھا اجراءات عملية استصدار الرخص والشهادات ومحاولة التقليل من الوثائق والملفات وريح الوقت والرغبة في هيكلة عملية الرقابة على تشييد البنايات بشكل يتيح أنجع وأوسع رقابة على كل الرخص الإدارية، انطلاقا من عمليات التخطيط العمراني إلى عمليات التنظيم والتجسيد الفعلي للتعمير والبناء⁽¹⁾، من خلال الاسراع في وتيرة البناء في مختلف مراحلہ وتبسيط الإجراءات الإدارية وتحقيق المرونة في العملية العمرانية بصفة خاصة،⁽²⁾ صدر المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.⁽³⁾

(1) - براهيم موفق، "رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى(دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 64.

(2) - بلول فهيمة، "الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها"، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018، ص 366.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 م.

من أهم الضمانات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن تحديد كفيات تحضير عقود التعيمير،⁽¹⁾ أنه قنن رخص التعيمير وجعلها ملزمة للغير وللجميع حيث أنها تمثل بعد المصادقة عليها من الجهة الإدارية المختصة قرارات إدارية نافذة في مواجهة الجميع كما هو مقرر قانونا وقضاء أي أنها تكتسب قوة القانون.⁽²⁾

وللمحافظة على جمال وتنسيق المباني⁽³⁾ وتحقيق المنفعة العامة وتجنب الفوضى العمرانية تضمن المرسوم التنفيذي 19/15 مجموعة من المواد يمكن حصرها بين 41 إلى 85 والتي تسعى بدورها إلى إيجاد نمط متميز وفريد من أجل استصدار عقود التعيمير.

(1) - ذكر مصطلح عقود التعيمير بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09/276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطايق الوطنية لعقود التعيمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، ج ر رقم 50: "عقود التعيمير يقصد بها: شهادة التعيمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، وكذا عقود التعيمير المستحدثة وهي رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية" واعتبر المشرع الفرنسي طبيعتها أيضا أنها عقود بناء أنظر:

Michel RICARD, Le Permis de Construire, éditions Moniteur, Paris.2002، p72

يقصد بالتعيمير: "مجموع طرق التدخل والتقنيات التي تسمح بإنجاز في مجال معين برنامج التهيئة والتجهيز لإنجاز وتجديد مشروع حضري ومن بين تقنياته: شهادة التعيمير المتنوعة بشهادة المطابقة وكذا رخصة الهدم، والتصريح بإنجاز سياج وغيرها. نقلا: عن بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، جويلية 2009، ص 54.

(2) - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعيمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 04.

(3) - اقلولي رايح أولد صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2015، ص 23.

حيث منح هذا المرسوم للأجهزة المنتخبة للجماعات المحلية سلطة التقرير في مجال التعمير⁽¹⁾ والبناء في إطار فكرة اللامركزية⁽²⁾ التي تسمح للجماعات المحلية بإشباع حاجياتها بكل حرية فالبلدية كجماعة محلية مسؤولة عن تهيئة إقليمها حيث تساهم في تنظيمه وتسييره.

وبالتالي فهي مسؤولة عن ديناميكيته وتطوره،⁽³⁾ حيث يساهم رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق هذا المرسوم في تكريس دولة الحق والقانون عند استعماله للصلاحيات المخولة له في ميدان التهيئة والتعمير، فهو يوقع كل الأعمال الإدارية المتعلقة بالبناء ويبادر بإعداد وثائق التعمير ويسهر على تطبيقها كما يسمح للوالي بتسليم الرخص التي تدخل في صلاحياته. إن الصلاحيات الممنوحة للجماعات المحلية في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى سارية المفعول ومتزامنة مع الانطلاق في الإشغال إلى غاية الانتهاء منها، ومن ثم تعد الرقابة العمرانية من أصعب العمليات وأعقد المشكلات ورغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون وتوقيع الجزاء على المخالفين وقد أسندت هذه الرقابة في الجزائر بصفة أصلية إلى البلدية وبالتحديد إلى لجنة الشباك الوحيد للتعمير، التي تكلف بها قبل البناء وأثناء وبعده عن طريق تسليم رخص وشهادات التعمير وممارسة حق الزيارة والاطلاع.⁽⁴⁾

(1) - عوايد شهرزاد، المرجع السابق، ص 41.

(2) - اللامركزية: أسلوب من أساليب التنظيم الإداري يقوم على أساس توحيد النشاط الإداري في الدولة، وتركيز كافة مظاهر الوظيفة الإدارية بيد السلطة التنفيذية فب العاصمة المركزية وفروعها في وحدات الإدارة المحلية بحيث تمارس بأسلوب نمطي موحد ومتجانس في جميع وحدات الجهاز الإداري العام وقطاعاته المختلفة للمزيد أنظر:

سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 93.

(3) - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 05.

(4) - صليلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مقال منشور بمجلة

البحوث والدراسات الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010، ص 300.

ثانيا: البعد البيئي للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 وتأثيره على النظام العام.

تجلت أبعاده من خلال صور الضبط الإداري التي فرضها حيث تعتبر بمثابة الضوء الأخضر للحصول على عقود التعمير بعد دراسة الجهات المعنية، من خلال الية الشباك الوحيد الذي يعتبر فضاء لإصدار القرار الإداري من الجهة المخولة لها قانونا قصد مباشرة أعمال البناء المحددة في هذا العقد وتحقيق الأهداف المرجوة،⁽¹⁾ حيث منحها ميكانيزمات تمكنها من فرض رقابتها على النشاط العمراني بهدف المحافظة على البيئة والنظام العام العمراني⁽²⁾ بالاعتماد على عقود التعمير وصلاحيات كل وزير العمران الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي كل في مجال اختصاصه يقضي المرسوم التنفيذي في مجمل مواده بضرورة التأكد من أن البناءات والمنشآت المزمع بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة لاسيما إذا تعلق الأمر بالمناظر الحضرية وكذا المعالم الأثرية، كما لا بد أن تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في كل من المظهر والمواد المستعملة.

تتجسد مهام الرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا عن البلدية والمسؤول على تنفيذ القوانين والحفاظ على النظام والأمن العموميين بها، لاسيما قوانين التعمير إذ يعد أحد الأطراف الفاعلة في التطبيق السليم للقانون وأنظمة المتعلقة بالتعمير ويلزم بمساعدته في ذلك الأعوان المؤهلون طبقا للمرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006-01-30 المعدل والمتمم،⁽³⁾ أين يترتب في حالة ضبطهم لمخالفة البناء بدون

(1)- أنظر المادتان 107 و108 والمواد من المادة 133 الى المادة 116 من القانون رقم 10/11، مؤرخ

في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد37، مؤرخ في 2011/07/03.

(2)- براهيم موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى(دراسة تحليلية على ضوء أحكام

التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 272.

(3)- دبراسو مسعودة، "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مقال منشور بمجلة

المفكر، جامعة محمد خيضر، العدد السابع، جوان 2018، ص 157.

رخصة إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يصدر قرارا بهدم البناء⁽¹⁾ تطبيقا لنص المادة 78⁽²⁾ من المرسوم 19/15.

حيث ألزم المشرع طالب رخصة الهدم أثناء إيداع الملف تقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحله، مع تبيان الوسائل والعتاد المستعمل في عملية الهدم وهذا³ بهدف ضمان استقرار المباني وبالتالي تحقيق السلامة والسكينة العامة والأمن.

إن لرخصة الهدم دورا فعالا في وقاية البيئة من الأخطار التي تتجم عن أعمال الهدم للبنىات والتي يتسبب في تلوث البيئة والإضرار بها، وطبقا لنص المادة 70⁽⁴⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يتضح أن المشرع قيد حرية الأشخاص في هدم بناياتهم بضرورة الحصول على رخصة الهدم وهذا بالنسبة للمناطق ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية على أساس أنها محمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁵ وعليه فالهدف من رخصة الهدم هو فرض حماية وقائية للأراضي والمباني ذات الطابع الخاص من الناحية الثقافية، التاريخية والجمالية.⁽⁶⁾

كما أضاف أن أي عملية تجزئة يجب أن تخضع لمقاييس وقواعد تقنية حيث يتضح دورها من خلال الشروط الموضوعية الواجب توفرها في الملف⁽⁷⁾، حيث ألزم طالب الرخصة أثناء إيداع الملف تقديم وثائق تقنية تبين مدى احترام المجال البيئي أثناء

(1) - مزياني فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جامعة ورقلة، جانفي 2012، ص 53.

(2) - أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 72، المرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15، السابق ذكره.

⁵ - القانون 04/98 مؤرخ في 20 صفر عام 1419هـ، الموافق 15 يونيو سنة 1998م، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، 17 يونيو 1998م.

(6) - موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المرجع السابق، ص 350.

(7) - موهوبي نور الهدى، "معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات والجزاء المترتبة عنها"، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 384.

القيام بأشغال التهيئة والمتمثلة في مذكرة توضح التدابير الوقائية⁽¹⁾، كما يظهر من خلال الإجراءات المتبعة لإصدار عقود التعمير من خلال دراسة الملفات على مستوى لجنة الشباك الوحيد، إذ يستلزم حضور أعضاء من بينهم مدير البيئة أو ممثل عن مديرية البيئة للولاية، وهذا ما يوضح حرص المشرع على ضرورة مطابقة أشغال التهيئة ومراعاتها للشروط البيئية ودورها الأساسي في حماية المحيط نظرا لتجسيده الحماية المثلى للبيئة.⁽²⁾

كما يظهر دور رخصة التجزئة من خلال إلزام صاحبها عند إتمام أشغال التهيئة والاستغلال أن يتقدم بطلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية الاستغلال⁽³⁾، التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها وفقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة وعليه، فإن هذه الشهادة تعني أن أشغال التهيئة لا تتعارض مع أحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا مطابقتها مع المصلحة العمرانية العامة.

من خلال دراسة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتبين لنا حرص المشرع الجزائري على حماية المجال البيئي من خلال الوثائق البيانية الواجب توفرها في ملف الطلب وخاصة تلك المتعلقة بدراسة التأثير على البيئة واعتبارها وثائق إجبارية بدونها لا يمكن التحقيق في الطلب وكذا من خلال الإجراءات اللازمة لإصدار الرخص والشهادات وهذا بضرورة استشارة رأي مديرية البيئة أثناء التحقيق بالإضافة إلى ضرورة أخذ رأي المسبق لوزارتي السياحة والثقافة؛ وفي ذلك مراعاة لمقتضيات النظام العام الجمالي

(1) - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - اقلولي رايح اولد صافية، "رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 45.

(3) - شهادة قابلية الاستغلال: وثيقة ادارية لا تمنح الا من طرف ر م ش ب بعد إنتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون وثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة. للمزيد أنظر: حجوج كلثوم، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، العدد 08، دون سنة نشر، ص 307.

للمدينة وأحد اهتمامات قانون حماية البيئة وهو جمال المحيط والرونق والرواء⁽¹⁾ وهو ما دعمته النصوص القانونية التطبيقية لهذا المرسوم وبخاصة ما تعلق بشروط وإجراءات من تراخيص لأعمال البناء والتشييد ذات الاستخدامات المختلفة.

الفرع الثالث: أهم الأحكام المستجدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مقارنة مع نظيره المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى.

أولاً- من حيث التكيف القانوني.

بالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى نجده استعمل مصطلح الرخص والشهادات مع ذكر كل عملية على حدى وجاء في هذا المرسوم **كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك**، أي أنه تمت الإشارة إلى مختلف أنواع العقود باستعمال مصطلح الرخصة أو الشهادة حسب نوع الوثيقة لكن بالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ورغم أنه تضمن تقريبا نفس الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي لسنة 1991 لكنه استعمل مصطلح **"عقود التعمير"** للتعبير عن مختلف رخص وشهادات التعمير تتمثل هذه العقود كما وردت في كلا المرسومين السابقين في: شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة، رخصة البناء، شهادة قابلية الاستغلال، بطاقة المعلومات، لوحة الورشة، رخصة الهدم.⁽²⁾

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير يثير إشكالية فيما يخص طبيعة هذه الوثائق التي يكون موضوعها دائما مرتبطا بترخيص أو شهادة يتم تحريرها من طرف رئيس البلدية، وإذا كان المرسوم التنفيذي القديم المتعلق بتسليم مختلف رخص التعمير لسنة 1991 قد خصص لكل وثيقة المصطلح الذي يتوافق مع موضوعها

⁽¹⁾ - خرشي إلهام، محاضرات في الضبط الإداري، أقيمت على طلبة سنة ثالثة حقوق، تخصص قانون عام، أجزيت من قبل المجلس العلمي لكلية الحقوق والعلوم السياسية بموجب المحضر رقم 216/288 مؤرخ في 26 سبتمبر 2016، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، السنة الجامعية 2016/2015، ص 40.

⁽²⁾ - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 363.

عن طريق ذكر كل الرخص وشهادات التعمير، فإن المرسوم الجديد السابق الذكر قد استعمل مصطلحا واحدا وهو عقود التعمير،⁽¹⁾ للإشارة إلى مختلف الرخص والشهادات التي تسلمها البلدية لطالبيها في مجال العمران، مع أنه في مضمون الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي استعمل لكل وثيقة المصطلح الذي يفيد موضوعها.⁽²⁾

والملاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد استعمل مصطلح عقود التعمير وهذه العقود أكد أنها عقود إدارية باعتبارها صادرة عن هيئة إدارية، إلا أن استعمال هذا المصطلح ليس في محله لأن رئيس البلدية أو الوالي أثناء تسليمه لأي وثيقة أو رخصة لا يقوم بالتعاقد أو الاتفاق مع صاحب الطلب، وإما تكون له السلطة التقديرية في دراسة الطلب وإصدار القرار المتضمن منح الوثيقة موضوع الطلب أو رفض الطلب كلية مما يفيد أن كل الوثائق الصادرة هي قرارات إدارية بحتة ولا تعتبر عقودا إدارية لاختلاف إجراء كلا من النمطين، حتى بالعودة إلى الملاحق الواردة في نفس المرسوم التنفيذي 19/15 نجد مصطلح القرار وليس العقد⁽³⁾ ونفس الشيء بالنسبة للملاحق الواردة باللغة الفرنسية نجد مصطلح Arrêté بمعنى القرار وليس العقد.

ثانيا- من حيث المضمون.

أ- استحداث بطاقة المعلومات وشهادة قابلية الاستغلال:

من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور سابقا تم ادراج بطاقة المعلومات والتي تحدد مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية كذلك الارتفاقات البشرية والطبيعية التي تنقص من قابلية الارض للبناء وشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة والتي

(1)- تم استعمال مصطلح عقود التعمير في المادة 98 من القانون رقم 10/11، مؤرخ في 2011/06/22، المذكور أعلاه، كما استعمل هذا المصطلح في تعليمية وزير السكن والعمران رقم 13/85، المؤرخة في 2013/01/17، التي تتضمن تحديد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطة المختصة، وقد أُلح الوزير من خلال هذه التعليمية على ضرورة تبسيط الإجراءات الإدارية فيما يخص عملية تسليم شهادة التعمير، رخصة البناء وشهادة المطابقة، مع تقليص أجل دراسة الملفات والرد على طالبي هذه الوثائق سواء بالقبول أو بالرفض المبرر.

(2)- بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 366.

(3)- راجع الملاحق الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

تثبت مطابقة أشغال تهيئة الأرض لما هو مفروض في رخصة التجزئة وتدخل في تكوين ملف رخصة البناء، بالإضافة إلى إدراج نوعين من الملفات في تكوين ملف رخصة البناء وهي ملف إداري وآخر تقني متعلق بالهندسة المعمارية يشارك في إعداد مهندس مدني زيادة على ذلك ملف خبرة مؤثر من طرف مهندس معماري فيما يخص عملية الهدم.

ب- التأكيد على دور بعض الهيئات ومكاتب الدراسات:

أكد وبشدة المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر على دور المهندس المعماري والمهندس المدني المحددين بموجب القانون 06/04 والمتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁽¹⁾ في إعداد الملفات التقنية والمتعلقة بالهندسة المعمارية وملفات الخبرة الخاصة بالهدم، كذلك دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء المحدد بموجب الأمر 71-85 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني،⁽²⁾ وما لهذه الأخيرة من أهمية في كشف الغش في مواد البناء والخرسانة المسلحة في ميدان البناء وخاصة في تلك المشاريع الموجهة للسكن الجماعي واستقبال الجمهور كالمراكز التجارية ومختلف المرافق الأخرى، وهذا تفاديا للانهيارات المفاجئة التي شهدتها قطاع البناء والتعمير في الآونة الأخيرة نظرا لاستعمال مواد بناء منتهية الصلاحية والتقليل في نسبة مادة بناء معينة بالنسبة للتركيبية العامة للإسمنت المسلح إضافة إلى الأخطاء المرتكبة فيما يخص الدراسات الجيوتقنية والتركيب الصخري وبذلك صلاحية الموضوع للتعمير.⁽³⁾

(1)- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004م، المنضمّن الغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994م والمتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

(2)- الأمر رقم 85/71، مؤرخ في 29 ديسمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، الجريدة الرسمية عدد 4، صادر بتاريخ 14 جانفي سنة 1972.

(3) - مزود فلة، "رخصة البناء الية لحماية النظام العام العمراني"، مقال منشور بمجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد السادس، أيلول 2016، ص 241.

ثالثا - من حيث الآجال.

أ- تمديد مدة صلاحية:

تم تمديد مدة صلاحية مختلف عقود التعمير حسب كل عقد من سنة إلى ثلاث سنوات أو حتى انقضاء الآجال المحددة في الوثيقة أو لها نفس صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؛ وهذا من أجل عدم إعادة تجديدها بعد انقضاء مدتها في وقت قصير كون هذه العقود تتطلب وقتا وجهدا لإعدادها كما أنها مكلفة لبعض المواطنين نظرا للملف التقني والذي يحتوي على مخططات تتجز في مكاتب الدراسات وأخرى يصادق عليها في البلدية أو تستخرج من عدة ادارات.(1)

ب- تقليص مدة الدراسة والمصادقة على مختلف الرخص والشهادات:

تم في اطار الإصلاحات الجديدة التي قامت بها الدولة من أجل القضاء على البناء المخالف ونظرا للإجراءات القديمة التي كانت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر، والمتمثلة في طول مدة المصادقة على مختلف الرخص والشهادات والوقت الكبير الذي تأخذه المراسلات بين الجهات المعنية جاء المرسوم التنفيذي 19/15 بإجراء مهم من شأنه تسهيل هذه العملية في وقت قصير وجهد أقل ضمن الشباك الوحيد للبلدية والولاية ألا وهو تقليص مدة اصدار مختلف الشهادات والرخص فمثلا شهادة التعمير قلصت مدة اصدارها من شهرين إلى خمسة عشر يوما ورخصة البناء أصبحت تتجز أيضا في خلال الخمسة عشر يوما الموالية لإيداع الملف إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ضمن الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب الاختصاص.(2)

(1) - لعور بدرة، "دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري"، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القانوني، جامعة بسكرة الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 145.

(2) - لعويجي عبد الله، "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، العدد 10، جوان 2018، ص 240.

مما تقدم يتبين لنا أن حياة الفرد تتوقف على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل التدهور البيئي لأن ذلك ينعكس على جميع مناحي الحياة ونظرا لأن المبنى هو عنصر من عناصر التي تستوجبها الحياة فان هناك معادلة متغيرين اثنيهما: المبنى والبيئة، بحيث كلما كان المبنى متدهورا وغير مدروس كان هناك تدهور للبيئة يعود بالسلب على النظام العام بمجمل عناصره وكلما كان المبنى أكثر انسجاما واستدامة، فإنه يتحقق هدف حماية البيئة وبالتالي رفاهية الفرد.(1)

من هذا المنطلق ومن خلال هذه الدراسة التي طرحت ومن خلال الوقوف على المراحل التي مر بها كل من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وأسباب الغائه وصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وأهم ما جاء به إلى يومنا هذا تبين لنا سبب استحداث المشرع الجزائري لآلية الشباك الوحيد،(2) باعتباره أداة قانونية ورقابية(3) هامة في تحضير عقود التعيمير وتسليمها، لما يستوجبه المجال العمراني من دقة وتأن في دراسة القرارات المتعلقة به بسبب حساسيته وتعلقه بالامتلاكات والأشخاص.(4)

المبحث الثاني: مفهوم الشباك الوحيد.

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

(1) - براهيمى موفق، "رخصة البناء ودورها في حماية البيئة"، المرجع السابق، ص 284

(2) - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 255.

(3) - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، 2011، ص 13.

(4) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، جسر للنشر والتوزيع، ص 21.

المطلب الاول: تعريف الشباك الوحيد للتعيمير.

أولا-التعريف اللغوي:

الشباك⁽¹⁾: اسم، الجمع: شبابيك.

الشباك: النافذة تشبك بالحديد أو الخشب.

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

ثانيا - التعريف الاصطلاحي:

عُرّف أنه: "الشباك الوحيد. هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص، والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين، بالإضافة لأعضاء مدعويين".⁽²⁾

وعرّفه آخر⁽³⁾: "...لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية، التي لها علاقة بمنح عقود التعيمير، تكمن مهمتها في دراسة طلبات رخص التعيمير وتحضيرها والبت فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها".

كما عرّفته قاسي نجاه في مقالها "عقود التعيمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها": " هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعيمير، كما يمكن أن ينشأ على مستوى الدائرة، إذا كان يجمع

(1)-ابن منظور، لسان العرب، المجلد4، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الاولى، ص 26.

(2)- لعويجي عبد الله، "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 248.

(3)-قسوري فهيمة، ريمان حسينة، " فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعيمير في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة التعيمير والبناء، جامعة باتنة، العدد الاول، مارس2017، ص 24.

بين عدة بلديات، (بالنسبة للبلديات النائية) وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة، من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التشريع".⁽¹⁾

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

ثالثا - التعريف القانوني:

أشار المشرع الجزائري إلى الشباك الوحيد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، في الفصل الثاني من القسم الأول في نص المادة 58⁽²⁾ والمادة 59 منه.⁽³⁾

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

كلا من الشباكين البلدي والولائي، يختصان بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر إلى طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها وطبيعة الأشغال المنجزة.⁽⁴⁾

(1) - قاسي نجاة، "عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مقال منشور بمجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، العدد السادس، ص 176.
(2) - تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "يتم فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية...".
(3) - تنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه، على أنه: "يكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير...".
(4) - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 369.

المطلب الثاني: خصائص الشباك الوحيد للتعمير.

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

الفرع الأول: أداة من أدوات الرقابة القبلية والبعدية.

لا ينتهي دور الإدارة المسلمة للرخص والشهادات العمرانية بمجرد تسليمها، بل يمتد إلى مراقبة ومتابعة الأشغال للتأكد من مطابقتها مع أدوات التهيئة والتعمير، وكذا الرخص المسلمة، والمخططات المرفقة لها،⁽¹⁾ وباستقراء مواد القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه تظهر علاقة وطيدة بينهما، حيث أن هذا الأخير من خلال خلق آلية الشباك الوحيد للتعمير، عمل على إقامة بنايات آمنة وخالية من المظاهر غير اللائقة حيث تشكل الرخص إحدى وسائل الرقابة القبلية، التي تمارسها الإدارة قبل الشروع في أي عملية تشييد لبنايات جديدة أو قديمة.⁽²⁾

أولاً- الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة المركزية.

يقوم الوزير برقابة مباشرة من خلال دراسة مضمون ملف طلبات الرخص المقدمة من طرف المعني ومدى مطابقتها للتشريع والتنظيم، إضافة إلى تسليمه للرخص بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية،⁽³⁾ وذلك بالاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنية، كما يراقب الطعون المرفوعة أمامه في حالة ما إذا كان الاختصاص

(1) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

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

(3) - قماري نضرة بن ددوش، "الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وأليات الرقابة عليها"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 241.

في إصدار الرخص إلى الوالي، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة فهي تمارس من طرف اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير.⁽¹⁾

ثانيا- الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة اللامركزية.

تكون الرقابة الصادرة عن الهيئات اللامركزية للرخص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حيث يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي آلية الرقابة على رخص التعمير، وذلك من خلال دراسة مضمون ومدى مطابقته للتشريع والتنظيم المعمول بهما إضافة إلى مدى مطابقة العقار محل الدراسة مع مخطط شغل الأراضي والانعكاسات المنجزة عنها، كما يأمر بفتح تحقيق عمومي عند الضرورة، إذ منحه المشرع الجزائري سلطة دراسة التظلمات المقدمة من المعنيين في حالة رفض طلب الرخصة، وهنا نكون أمام رقابة مباشرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي على رخص التعمير، في حين تكون الرقابة غير المباشرة من طرف اللجنة المحلية للبلدية لمراقبة عقود التعمير مع إمكانية الاستعانة بكل شخص يساعدها في عملية الرقابة.⁽²⁾

كما يمارس الوالي رقابة مباشرة من خلال الاطلاع على النسخة الصادرة من القرار والمرسلة اليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يبدي رأيه حول القرار الإداري في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، كما له سلطة مراقبة الملف المقدم من طرف المعني ومدى مطابقته مع القانون والتنظيم، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة فتكون من طرف اللجنة الولائية، والتي تقوم بمراقبة عقود التعمير مع الاستعانة بأي هيئة بإمكانها مساعدتها.⁽³⁾

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

(2) - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 85.

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

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

الفرع الثاني- وسيلة من وسائل الضبط الإداري.(1)

عرفت بلول فهيمة في مقالها "الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعجير وتسليمها" على أن الرخصة: "هي تلك الوثيقة الإدارية التي تسلمها الإدارة من أجل السماح للمعني بالقيام بالإجراءات الذي كان موضوع الطلب"، وكما هو الشأن بالنسبة لعقود التعجير تصدر في شكل قرار صادر عن السلطة المختصة؛ بهدف تقييد حريات الأفراد وتحقيقا للنظام العام داخل المجتمع،⁽²⁾ حيث تنحصر أغراض الضبط الإداري من خلال جملة من الوسائل خاصة إصدار الأوامر ولوائح الضبط واللجوء عند الاقتضاء إلى استخدام القوة المادية قصد تحقيق الأمن العام،⁽³⁾ يتم من خلال الضبط الإداري إقرار مايلي:

(1)- الضبط الإداري: هو مجموعة قواعد تفرضها السلطة العامة على الأفراد بمناسبة ممارستهم لنشاط معين قصد صيانة النظام العام وتنظيمه تنظيميا وقائيا. للتفصيل أنظر:

طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر 2007، ص 70.

ووفقا للمعيارين العضوي والمادي عرفه عمار عوابدي: "يعرف الضبط الإداري على انه الهيئات والسلطات الإدارية المنوط بها القيام بالمحافظة على النظام العام، أما على أساس المعيار المادي فيعرف على انه كل الأعمال والإجراءات والأساليب القانونية والمادية والفنية التي تقوم بها السلطات الإدارية المختصة وذلك بهدف ضمان المحافظة على النظام العام بطريقة وقائية في نطاق النظام القانوني للحقوق والحريات السائدة في الدولة للمزيد أنظر:

عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 377.

(2)- زهدور السهلي، المرجع السابق، ص 02.

(3)- بن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 85.

أولاً- إقرار مبدأ الشفافية:

الشفافية، إحدى المصطلحات الحديثة استخدمت لمكافحة الفساد يقصد بها العلانية والوضوح،⁽¹⁾ تظهر في هيكل الشباك الوحيد للتعيمير من خلال الوضوح التام في اتخاذ القرارات وإبداء الرأي بعد دراسة الملفات المعروضة عليه، حيث تتم هذه العملية (دراسة الملفات) بكل شفافية أمام الأعضاء المكونين له والذين تكون لهم السلطة التقديرية في قبول الطلبات والنظر فيها، ومدى توفرها على الوثائق اللازمة.⁽²⁾ والشئ الإيجابي في عملية دراسة الطلبات أمام كل الأعضاء أنها تضي كل الشفافية على هذه العملية، مما سيؤدي إلى عدم تعسف المصالح الإدارية وإبداء آراءها بكل موضوعية، كما أن دراسة الملفات مباشرة أمام الشباك يساعد على تفحص الطلبات بكل دقة وموضوعية، وتقضي على كل الحسابات الشخصية التي قد يستعملها بعض ممثلي المصالح الإدارية المعنية من أجل عرقلة تسليم الوثيقة المعنية.⁽³⁾

ثانياً- مركزية دراسة الملفات.

الأكيد أن لنظام المركزية عدة محاسن وعليه، سعى المشرع للأخذ بها وتضمينها في طريقة عمل الشباك الوحيد، إذ أن من أهم الخصائص سواء على مستوى البلدية أو الولاية أنه قام بخلق مركزية إدارية، بعدما كانت تستشار بصفة إجبارية أو إختيارية كل على حدا. حيث حصرت دراسة أغلبية طلبات الرخص والشهادات في لجنة الشباك الوحيد للتعيمير عن طريق اجتماع ممثلي الهيئات المختصة في جلسات عمل تتوفر على أجواء الحوار والنقاش حول مضمون الطلبات وهو ما كان غائبا سابقا،⁽⁴⁾ مما عمل على توحيد النظم والإجراءات، ما مكن الأعضاء من الإلمام بكافة الآراء.

(1)- شبكة النبا، مفهوم الشفافية الإدارية كحق للمواطن، تاريخ النشر: 11 نوفمبر 2018، تاريخ الاطلاع:

2020/07/22، متاح على الموقع الالكتروني: <https://annabaa.org/arabic/goodgovernance/17258>

(2)- بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 371.

(3)- بلول فهيمة، المرجع نفسه، ص 372.

(4)- عبد الله عبد الله لعويجي، " دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 251.

الفرع الثالث: حديث النشأة.

يعتبر هيكل الشباك الوحيد حديث النشأة مقارنة بالهيكل الإدارية الأخرى ارتبط انشاؤه بالظروف والتغيرات المتسارعة في حركة العمران والبناء وتعدد الإجراءات الإدارية المصاحبة لتكوين الملف، فقد كانت النصوص القانونية السابقة تفرض على طالبي الرخص والشهادات العمرانية كما هائلا من الوثائق الإدارية والتقنية لتدعيم ملفاتهم، على غرار أن الجهات المختصة موزعة على هيئات مركزية ومحلية، ما كان يصعب على المواطن معرفة الجهة المختصة التي يودع الملف أمامها،⁽¹⁾ وبالتالي استحدث الشباك الوحيد للتعمير كأداة جديدة لتوسيع دائرة المشاركة في دراسة الملفات،⁽²⁾ ووضع عملية البناء والتشييد في إطارها القانوني.⁽³⁾

الفرع الرابع: هيئة تشاوريه.

تجسيدا للمبدأ التشاركي في مجال التعمير العملياتي،⁽⁴⁾ يجتمع الشباك الوحيد للتعمير في دورة عادية وأخرى في دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة عن طريق إرسال استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، وبكل الوثائق الضرورية للأعضاء وذلك قبل خمسة أيام من تاريخ الاجتماع، مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للتعمير، فإلى جانب تشكيلته المكونة من أعضاء دائمين يشمل أيضا أعضاء مدعويين، بالإضافة إلى هيئات أخرى معنية بالاستشارة،⁽⁵⁾ كمصالح الحماية المدنية، مصالح الري، مديرية البيئة... الخ نظرا لخبرتها

(1) - لعويجي عبد الله ، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، المرجع السابق، ص 248.

(2) - حمشة مكي، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد 15، ص 388.

(3) - طيب عائشة، المرجع السابق، ص ص 205 - 206.

(4) - عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء تطبيقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مقال منشور بمجلة أبحاث

قانونية وسياسية، جامعة باتنة، العدد الثاني، ص 220.

(5) - لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، المرجع السابق، ص 249.

ودرايتها، تقاديا لأي مشكل أو ضرر،⁽¹⁾ وبالتالي فهو فضاء رحب للتشاور،⁽²⁾ يبدي فيه كل عضو رأيه كل حسب اختصاصه.

الفرع الخامس: قراراته تصدر بالإرادة المنفردة.

إن القرار الإداري عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة،⁽³⁾ حين ممارسة صلاحياتها القانونية،⁽⁴⁾ مما يعني حتميا ودائما صدوره عن هيئة أو عون إداري واحد، فالطبيعة الانفرادية قد تشمل في معناها أيضا وفي بعض الحالات تدخل عدة هيئات أو عدة إرادات.

ويظهر الطابع الانفرادي للقرار في لجنة الشباك الوحيد بكل وضوح حينما يصادق عليه ويحمل توقيعاً واحداً من طرف الهيئات المعنية بقرارات البلدية أو الولائية وتلك المتخذة من طرف وزير العمران، وبهذا يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران المصدرين الانفراديين لهذه القرارات والرخص الإدارية وعليه، تظهر الطبيعة الانفرادية للقرارات ذات الارتباط الوحيد بأحادية المصدر⁽⁵⁾ من طرف كل جهة مختصة.

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

(2) - براهيم موفوق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلي والخارجية للمبنى، المرجع السابق، ص 272.

(3) - عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة، المرجع السابق، ص 23.

(4) - بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، بدون طبعة، سنة 2005، ص 15.

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

المطلب الثالث: أهداف الشباك الوحيد لتعمير.

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

الفرع الأول: تبسيط إجراءات معالجة الملفات.

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

أ- بالنسبة للأفراد: بعدما كان المواطن يحتار أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين الولاية أو البلدية، فإن استحداث الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إيداع ملفه لتتصرف البلدية بعد ذلك حسب ما يمليه عليها القانون إما على مستوى مصالحها إن كانت هي المختصة بإصدار الرخصة، أو تقوم بإرسال الملف للشباك الوحيد للتعمير على مستوى الولاية.⁽¹⁾

ب- بالنسبة للإدارة: كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج في مجال الرخص والشهادات العمرانية يمنحها تارة بصفته ممثل للبلدية، وتارة أخرى بصفته ممثل للدولة، حسب فرضية وجود مخطط شغل الأراضي من عدمه، أما باستحداث الشباك الوحيد فسعى إلى منح الرخص والشهادات العمرانية التي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والدولة في آن واحد.⁽²⁾

يهدف هذا الإجراء إلى تقريب الإدارة من المواطن والقضاء على المسار البيروقراطي الطويل الذي كان يأخذه الملف سابقا، وبالتالي ربح الوقت والقضاء على ظاهرة الترهل الإداري وتقاعسها في إطار العمل الانفرادي المنعزل، حيث أن العمل

(1) - لعويجي عبد الله، " دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 252..

(2) - لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 252.

الجماعي في إطار لجنة يتضمن عوامل مشبعة على العمل، والانتهاء من دراسة الملفات ضمن الآجال المحددة.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الاقتصاد في النفقات.

إن استخراج نسخ عديدة لإرفاقها بملف الطلب سيتقل كاهل المواطن، كونها ملفات تقنية ينجزها ذوي الاختصاص، وقد كان هدف 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 (5) نسخ، ولكن في إطار الشباك الوحيد للتعمير صار ممثلو الهيئات المستشارة يجتمعون على مستوى الشباك الوحيد، وبالتالي صار عدد النسخ المرفقة بملف الطلب ثلاث (3) نسخ للسكنات الفردية، ويمكن أن يرتفع العدد إذا كان ملف الرخصة متضمنا إنشاء وتشيد سكنات جماعية أو مشاريع عمومية لسبب وحيد هو أن الهيئات المعنية بالاستشارة في السكنات الجماعية والبنائات المخصصة لاستقبال الجمهور أكثر منها في السكنات الفردية.⁽²⁾

الفرع الثالث: تفعيل الإدارة الإلكترونية.

من خلال استحداث البطاقة الإلكترونية التي تكون على مستوى الشباك الوحيد، والتي بدورها تكون متفاعلة مع الطلبات والردود المقدمة. لا سيما أنه تزود قاعدة البيانات الموجودة على مستوى الوزارة ما يساعد وزارة العمران على الحصول على الإحصائيات الدقيقة وتشخيص حالة العمران في الجزائر، وذلك بهدف توجيه العمليات الإدارية بشكل مباشر إلى المصالح المعنية والإلمام بكل الحثيات وتسهيل تمرير الملفات لأصحاب

(1) - تكواشت كمال، التعمير والبناء في ظل التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 435.

(2) - لعويجي عبد الله، "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 253.

الشأن في ظرف قياسي، وإضفاء الصبغة العملية على الملفات المطروحة للدراسة لما يسمى بالبلدية الالكترونية.(1)

المبحث الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد للتعيمير.

بما أن كل من البلدية ومديرية التعيمير لديهما مهندسين مختصين في الهندسة المدنية فإن المشرع الجزائري أراد أن يخفف الضغط على مديرية التعيمير والهندسة المعمارية والبناء، فوزع المهام المتعلقة بالدراسة بين البلدية ومديرية التعيمير وحمل البلدية وحدها مسؤولية الدراسة والبت في الملف عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم الرخص والشهادات، بينما كلف مديرية التعيمير في التحقيق الدراسة والبت في الملفات التي يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالعمران بتسليم الرخص وعلى هذا الأساس تشكل لجان الشباك الوحيد للتعيمير على مستوى البلدية وتكلف بدراسة الملفات، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدارها وفي المقابل تشكل لجان الشباك الوحيد للولاية ووزارة التعيمير لتتولى دراسة ملفات طلب الرخص التي يختص الوالي أو الوزير بإصدارها.(2)

تختلف هذه اللجان من حيث التنصيب ، المقر، التشكيلة والاختصاص، فبالنسبة لمقر لجنة الشباك الوحيد للبلدية يقع كمبدأ عام بالبلدية انعقد الاجتماع على مستواها واستثناء يمكن أن يجمع الشباك الوحيد للبلدية عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت

(1) - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 360.

(2) - حيث تم تنصيب الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية من أجل ضمان اختصار أجال تسليم عقود التعيمير ومعالجة ملفات طلبات عقود التعيمير، مما يسمح لملمتس طلب عقد التعيمير من جهة وللمصالح والإدارات العمومية من جهة أخرى القيام بالإجراءات الإدارية في إطار مريح ومواظب دون المساس بنوعية الدراسة ومعالجة الملفات، وهذا طبقا لما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والمتعلقة بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعيمير وتسليمها، المرجع السابق، ص 02.

البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة⁽¹⁾ على خلاف الشباك الوحيد للولاية ووزارة التعمير الذي يقع مقره بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، لكن الاجتماع ينعقد بمقر الولاية.⁽²⁾

مما سبق ذكره نصل إلى أن المشرع انتهج أحادية المقر والاجتماع على أساس أن البلدية لديها مهندسين مختصين يقومون بتحضير ودراسة هذه الملفات، بالإضافة إلى ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يتولى توقيع وتسليم هذه العقود بينما في الشباك الوحيد للولاية سعى إلى انتهاج ازدواجية المقر والاجتماع، أي مقره في هيئة والاجتماع في هيئة أخرى، ويرجع ذلك إلى المشاريع ذات الأهمية المحلية والوطنية تتكفل بتحضير ملفات ودراستها مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على أساس أنها هي المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ولديها مهندسين مختصون يتولون مهمة دراسة الملفات، وأيضا على أساس أن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران لهم مهام عديدة لا يمكنهم القيام بعملية استقبال هذه الملفات دراستها واستدعاء الحضور، بينما الاجتماع يكون على مستوى الولاية لأن الوالي هو المختص بتوقيع عقود التعمير المتعلقة بها وحتى التي يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدارها فان المشروع المراد انجازه يكون على مستوى الولاية وليس الوزارة.⁽³⁾

أما بالنسبة لتتصيب هذه اللجنتين فان لجنة الشباك الوحيد للتعمير البلدي كأصل عام يتم انشاؤه بموجب قرار موقع من طرف الدائرة المختص اقليميا واستثناء يمكن انشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار يوقعه الوالي المختص اقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات النائية التي تنتمي إلى نفس الدائرة⁽⁴⁾، وفيما يتعلق بالشباك الوحيد للولاية

(1) - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 59، المرجع نفسه.

(3) - لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 11 جويلية 2019، السنة الجامعية 2018-2019، ص 238.

(4) - أنظر المادة 58 الفقرة 6 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

وللمزيد أنظر: لعويجي عبد الله، " دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 249.

فأنه ينشئ بموجب قرار موقع من طرف الوالي المختص اقليميا، أما فيما يخص التشكيلة البشرية لهذه اللجان فيتم كالتالي:

المطلب الأول: تشكيلة الشباك الوحيد للتعمير على مستوى البلدية.

تتشكل لجنة الشباك الوحيد للبلدية طبقا للمادة 58 الفقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من اعضاء دائمين وأعضاء مدعويين وهم:

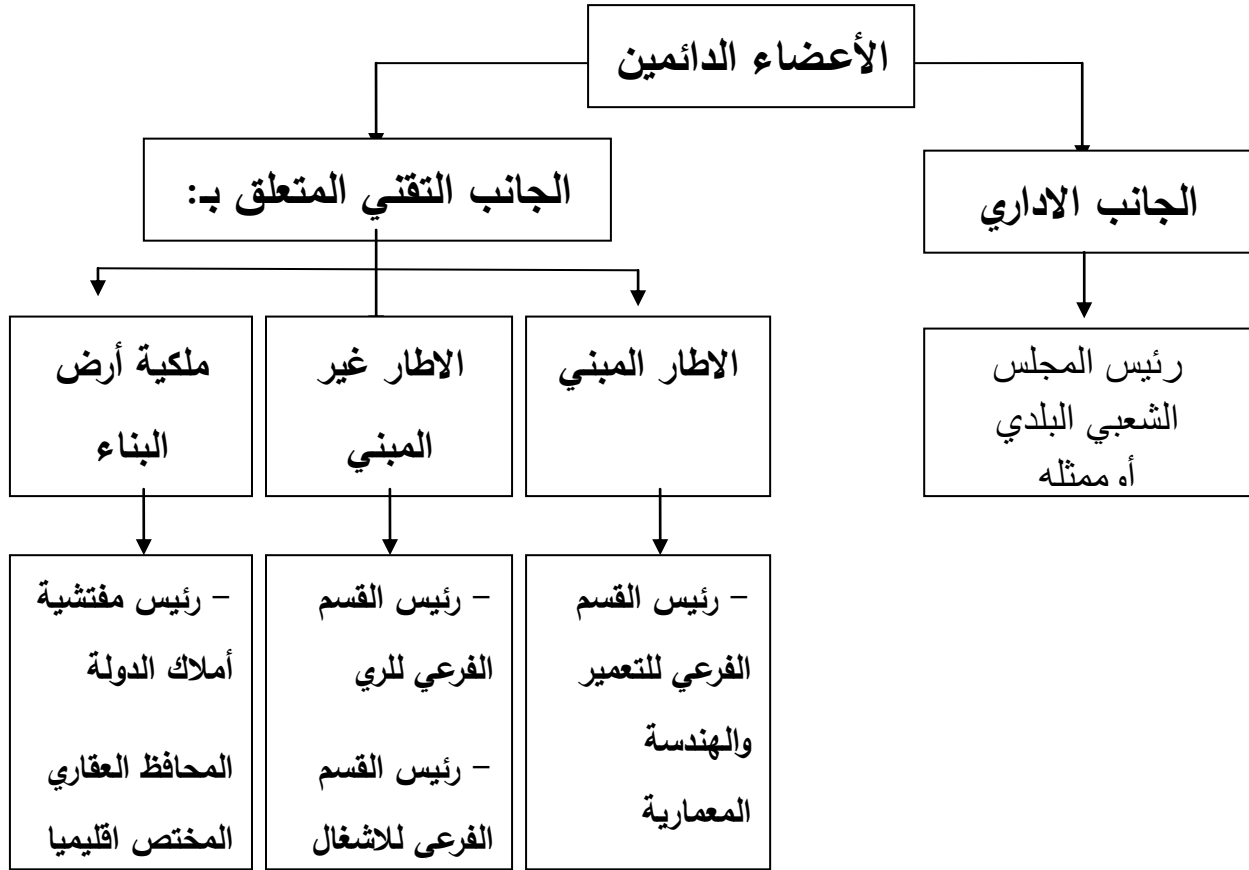
الفرع الأول: الأعضاء الدائمون.

وهم المكلفون بدراسة الملفات وتحضيرها وهم ملزمون بحضور كل الاجتماعات⁽¹⁾ عددهم سبعة أعضاء وهم مرتبون ومصنفون كالتالي:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا (يختار ممثل رئيس المجلس الشعبي البلدي من ضمن موظفي المصلحة التقنية للبلدية).
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس متفشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص اقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

(1) - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 368.

للتوضيح أكثر ارتأينا الشكل التالي:



من اعداد الطالبة

الفرع الثاني: الأعضاء المدعويين.

أطلق عليهم المرسوم التنفيذي هذه التسمية ولم ينص على أنهم غير دائمين حيث اعتبر حضورهم يكون فقط في الحالات التي تقتضيها الضرورة في إطار تحضير عقود التعجير.⁽¹⁾ وهم جميع رؤساء المصالح المتعلقة بالفلاحة والحماية المدنية والبيئة والسياحة والثقافة والصحة والسكان بالإضافة إلى الشركة الوطنية للكهرباء والغاز،⁽²⁾ وهم مرتبون ومصنفون كالتالي:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة او ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مدير السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

(1) - قسوري فهيمة وريمان حسينة، المرجع السابق، ص 24.

(2) - تكواشت كمال، التعجير والبناء في ظل التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 169.

يمكن للجنة الشباك الوحيد للتعمير الاستعانة بأي شخص أو هيئة قصد تنويره وإفادته في اعماله (1) حيث أنه في حالات خاصة قد يستلزم الأمر دعوة بعض الأعضاء إذا كان موضوع طلب أية رخصة يعني قطاع من القطاعات الأخرى.

المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للتعمير على مستوى الولاية:

تم انشاء هذا الشباك بموجب المادة 59 ف1 و2 من م ت رقم 19/15، غير أن المشرع الجزائري لم يميز بين الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين، بل يتكون من اعضاء يمثلون مختلف القطاعات، حيث تم ضبطهم في قائمة واحدة عددهم 18 عضو وهم مرتبين ومصنفين كالتالي:

الفرع الأول: الأعضاء الدائمون

- ممثل الوالي.
- المدير المكلف بال عمران رئيسا، أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ، ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحة أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.

(1) - مراحي صبرينة، موسى نورة، " القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السادس، جوان 2018، ص 11.

- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية او ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز او ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء GRTG والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز GRTE.
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير السياحة أو ممثله.
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

ما يمكن ملاحظته من خلال هذه التشكيلة أن المدير الولائي لل عمران هو المكلف برئاسة الشباك وهذا منطقي لأن هذا الأخير هو المختص في المسائل العمرانية والمكلف بتنظيم النشاط العمراني⁽¹⁾، وإضافة مدير الطاقة والمناجم والوالي وعضوين من المجلس الشعبي الولائي ورئيسه تكريسا لمبدأ لامركزية التعيمير.⁽²⁾

رغم ايجابية حضور ممثلي الادارات ضمانا لسير أعمال الشباك الوحيد على أحسن وجه، إلا ان حضور رئيس المجلس الشعبي الولائي وعضوين من نفس المجلس يثير تساؤل حول سبب اقام هؤلاء الأعضاء باعتبار أن مسألة تحضير عقود التعيمير مسألة ذات طبيعة إدارية وتقنية بحتة لا يشترط فيها حضور أعضاء المجلس الشعبي الولائي، مما قد يؤدي إلى الدخول في أمور سياسية وتعطيل حقوق المواطنين.⁽³⁾

(1) - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 369.

(2) - تكواشت كمال، التعيمير والبناء في ظل التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 169.

(3) - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 369.

غير أنه من حيث تشكيلة الشباكين البلدي والولائي نلاحظ وجود العديد من الأشخاص والهيئات من لهم علاقة مباشرة بالبناء والتهيئة والغاية من ادراجهم هو تكريس الرقابة الفعالة والمشددة في مجال منح عقود التعمير.

المطلب الثالث: على مستوى وزارة العمران.(1)

في هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد للتعمير إذا كانت مشاريع البناء ذات مصلحة جهوية أو وطنية، بموجب قرار يوقعه الوزير المكلف بالعمران، يتم فيه استدعاء الأعضاء المعنيين ببناء على طبيعة ومكان تواجد المشروع في مقر الولاية المعنية بالمشروع ويتكون من الأعضاء التالي ذكرهم:

الفرع الأول: الأعضاء الدائمون:

- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- الوالي المعني أو المختص إقليميا.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المختص إقليميا.
- ممثل مديرية التجهيزات العمومية.
- ممثل المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- ممثل المديرية العامة للسكن.

الفرع الثاني: الأعضاء المدعويين:

- المدير المعني أو المختص إقليميا للمحافظة العقارية أو ممثله.
- المدير المعني أو المختص إقليميا لمصالح الفلاحة أو ممثله.
- المدير المعني أو المختص إقليميا لمديرية الحماية المدنية أو ممثله.
- المدير المعني أو المختص إقليميا لمديرية الطاقة والمناجم أو ممثله.
- المدير المعني أو المختص إقليميا لمديرية البيئة أو ممثله.

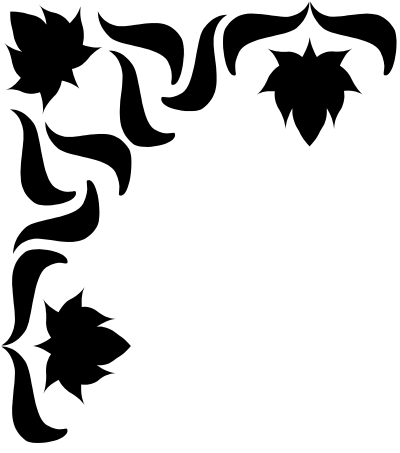
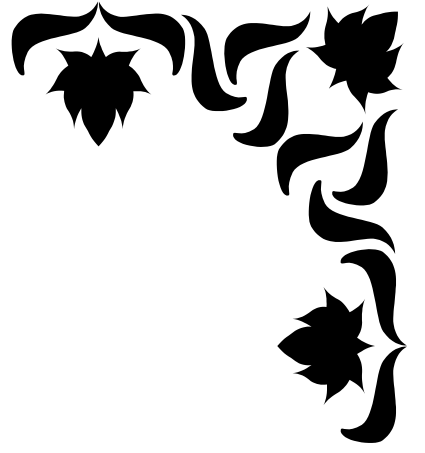
(1) - وزارة السكن والعمران والمدينة، الهيئات تحت الوصاية، بدون سنة نشر، تاريخ الاطلاع 28 أوت 2020، متاحة على الموقع: [http:// www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspxa=26](http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspxa=26)

- المدير المعني أو المختص إقليميا لمديرية السياحة أو ممثله.
- المدير الموارد المائية أو ممثله.
- المدير المعني أو المختص إقليميا لمديرية الثقافة أو ممثله.
- المدير المعني أو المختص إقليميا لمديرية الصحة والسكان أو ممثله.

خلاصة الفصل الاول

تتوقف حياة الفرد على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه فلا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل التدهور البيئي لأن ذلك ينعكس على جميع مناحي الحياة، ونظرا لأن المبنى عنصر ضروري في الحياة، فكلما كان المبنى متدهورا وغير مدروس كان هناك تدهور للبيئة يعود بالسلب على النظام العام بمجمل عناصره وكلما كان المبنى أكثر انسجاما واستدامة فإنه يحقق هدف حماية البيئة.

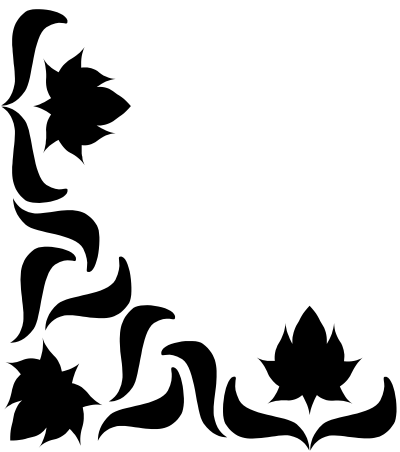
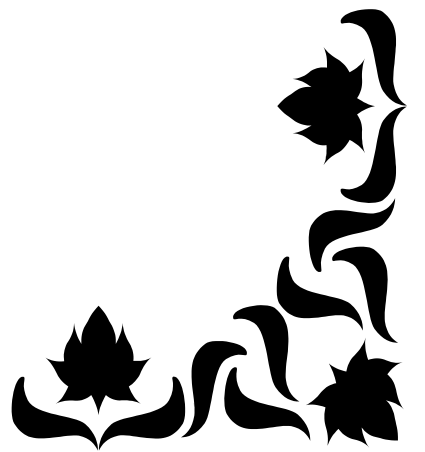
عملا على ذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم الوسط الحضري، وتنظيم العمران من خلال خلق آلية الشباك الوحيد للتعمير، حيث ان انشاءه لم يكن وليد الصدفة وانما كان نتيجة سياسة اتخذتها الدولة من أجل تفعيل اجراءات مختلف رخص وشهادات التعمير للحفاظ على النظام العمراني، والتضييق على البناء غير القانوني والقضاء على التعديات التي يقوم بها الكثير من الأشخاص الذين لا يحترمون مختلف الأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير.



الفصل الثاني:

صلاحيات الشباك الوحيد للتعوير في

التشريع الجزائري



تصدر الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرارات إدارية فردية، القرار الإداري الفردي هو طائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد، أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات، أو أشخاص معينين بذواتهم، تمتاز هذه القرارات الفردية أنها تستنفذ فحواها بمجرد تطبيقها⁽¹⁾ حيث أن هذه الرخص مرتبطة بترخيص إداري مسبق تسلمه السلطات المختصة بموجبه يسمح بمباشرة عملية البناء والتشييد أو إحداث تعديلات على البنايات المشيدة فكلا الشباكين البلدي والولائي يختصان بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر الى طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها وطبيعة الأشغال المنجزة وبالتالي تستوجب الدراسة تحديد الرخص والشهادات التي يختص بدراستها وفق المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وتلك التي تخرج من مجال اختصاصه ثم التطرق الى تشكيلته وأهم المهام التي يقوم بها.

المبحث الأول: مجال اختصاص الشباك الوحيد للتعيمير.

المبحث الثاني: مهام الشباك الوحيد للتعيمير.

المبحث الثالث: دور الشباك الوحيد للتعيمير في تحضير عقود التعيمير.

(رخصة بناء نموذجاً).

(1) - عمار عوابدي، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة والقانون الاداري، المرجع السابق، ص142.

المبحث الأول: مجال اختصاص الشباك الوحيد للتعير في التشريع الجزائري

تجدر الإشارة إلى أن الشباك الوحيد للتعير لا يختص بتحضير كل العقود والشهادات كما جاء في نص المادة الثالثة⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي أقرت باختصاص مصلحة التعير على مستوى البلدية بدراسة الطلب فهناك فرق بين القرارات التي يختص بها الشباك الوحيد للتعير وتلك التي لا يختص بها، مما يفيد أن هذه الأخيرة تطبق عليها نفس الأحكام والإجراءات المعمول بها في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى.

فالشباك الوحيد للتعير يدرس ملفات كل الرخص المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إلى جانب شهادة التقسيم ويخرج من نطاقه شهادة التعير وبطاقة المعلومات إلى جانب شهادة المطابقة.⁽²⁾ فيما يلي توضيح بسيط للرخص التي يدرسها الشباك الوحيد للتعير.

المطلب الأول: رخصة البناء:⁽³⁾

تناول المشرع الجزائري أحكام رخصة البناء في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر من الفصل الثالث في القسم الأول من المادة 41 التي جاء فيها: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية..". إلى المادة 58 والمادة 59 منه التي تطرقت إلى سلطة الشباك الوحيد للتعير في إصدار هذه الرخصة.

(1) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 374.

(3) - أنظر الملحق رقم: 01.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء وإنما ذكر أعمال البناء التي تستوجب إصدار هذه الرخصة ومن جهة أخرى، فقد حدد طبيعتها القانونية في المادة 51 منه حيث تنص على أنه : « يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات...»

إن التعاريف الفقهية لرخصة البناء متعددة ومتنوعة نورد منها:

رخصة البناء عبارة عن : " قرار اداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة والتعمير." (1)

وعُرِّفت أيضا بأنها: " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية ان أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".

وما يُلاحظ على هذا التعريف أنه ذكر وجوب احترام قواعد العمران لكنه وقع في عمومية التعبير في اللفظ "التصرف السابق " و"أعمال البناء" حيث كان من الأفضل أن يحدد شكل هذا التصرف اذ يجب أن يكون قرار اداريا متضمنا الترخيص بالبناء والا لا يعتبر رخصة إدارية.

وعُرِّفت أيضا بأنها: " عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديلها أو إلغاء وضع قانوني قائم." (2)

يستنتج من هذا التعريف أنه اعتبر رخصة البناء قرار إداري حيث جعلها تحتوي على نفس خصائصه.

(1) - لعبيدي خيرة، المرجع السابق، ص 105.

(2) - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص ص 9-10.

كما يعرفها الفقيه الفرنسي **BERNARD DROBENKO** بأنها:

« Le permis de construire est un acte administratif individuel par lequel une autorité administrative autorise des travaux ou une construction, le projet devant respecter les règles et servitudes applicables au lieu de son implantation. C'est une technique de contrôle préalable de l'utilisations du sol et de l'espace.»⁽¹⁾

وعلى هذا الأساس تعرف رخصة البناء بأنها: " قرار اداري فردي يصدر عن السلطة الادارية المختصة، تمنح بمقتضاه الحق بإقامة بناء جديد مهما كان استعماله أو تعديل بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعير".⁽²⁾

ومن جملة التعاريف السابقة يمكن تعريف رخصة البناء على النحو التالي: " وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار اداري انفرادي صادر عن سلطة ادارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران تسلم لكل شخص طبيعي او معنوي تسمح بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".

المطلب الثاني: رخصة التجزئة:⁽³⁾

نصت المادة 57 من القانون 29/90 على مايلي: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين اثنتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. "

⁽¹⁾-G.PEISSER, Droit Administratif, Dalloz, paris, 1971, p88

⁽²⁾- قاسي نجاة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015، ص ص 132-133.

⁽³⁾- أنظر الملحق رقم: 02.

تناول المشرع الجزائري أحكام رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر من الفصل الثاني القسم الأول من المادة 7 الى المادة 32 منه، حيث نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع اذا كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

حدد هذا التعريف الهدف من التجزئة وهو البناء،⁽¹⁾ كما قيد رخصة التجزئة بشروطين هما: ملكية العقار محل طلب رخصة التجزئة، أن يكون العقار محل التجزئة غير مبني وحسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان المشرع الجزائري فرض عدم منح رخصة التجزئة اذا لم تكن الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁽²⁾ وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة انه يمكن للإدارة عدم منح الرخصة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتعمير؛ وهذا كله بهدف حماية المصلحة العامة العمرانية.

تطرق المشرع الجزائري في المادة 14 من نفس المرسوم الى اختصاص الشباك الوحيد للتعمير في دراسة وتسليم رخصة التجزئة بنصها على: "...تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء".

(1) - دبراسو مسعودة، المرجع السابق، ص 154.

(2) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة،

2005، ص ص 44-45.

و حددت المادة 15 بنصها على: "...تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء".

عرف الفقه رخصة التجزئة على أنها: "رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غي مبنية الى عدة قطع بغرض اقامة بنايات عليها".⁽¹⁾

وقد عرفت أيضا أنها: "القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بنايات".⁽²⁾

« L'opération de lotissement consiste à diviser une propriété foncier d'un seul tenant en plusieurs parcelles destinées à être a des personne⁽³⁾souhaitant y importer des constructions».

المطلب الثالث: رخصة الهدم:⁽⁴⁾

تناول المشرع الجزائري أحكام رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر في الفصل الرابع من المادة 70 الى المادة 85 منه، حيث تضمنت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر على أنه: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 أنه لا يمكن القيام بعملية الهدم جزئية أو كلية لبنايات دون الحصول المسبق على الرخصة من طرف الجهات المختصة خاصة اذا كانت محمية بأحكام القانون رقم 04/98".⁽⁵⁾

(1)– Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1998, p415.

(2)– عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص43.

(3)– Djilali Adjaet Bernard Drobenko, op cite, p178.

(4)– أنظر الملحق رقم: 03

(5)– القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، السابق ذكره.

نظرا لأهميتها فإنها تحتاج لرقابة تقنية وتتطلب اتخاذ الإحتياطات اللازمة للوقاية من الأضرار التي قد تسببها طريقة الهدم أو المواد أو الوسائل المستعملة لهذا الغرض لذلك أخضع المشرع الجزائري عملية الهدم مهما كانت طبيعتها؛ والهدف منها لرخصة ادارية مسبقة نظمها بنصوص قانونية وفق ضوابط محددة لذلك نصت المادة 74 منه على أنه: "يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء"، حيث حددت هذه المادة نطاق تطبيق رخصة الهدم والجهة المختصة بذلك والمتمثلة في الشباك الوحيد للتعجير .

لم ترد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، ولكن تنوع الفقه في إعطاء تعريف لها فقد عرفها الدكتور عزري الزين على أنها: "القرار الاداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".⁽¹⁾

كما عرفت على أنها: " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما اذا لم يعد قابلا للاستعمال".⁽²⁾

ويقصد برخصة الهدم مجموع الأشغال التي ترمي إلى الإطاحة بالبنائة أو جزء منها.⁽³⁾

كما عرفت بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو الى عدة وحدات عقارية".⁽⁴⁾

(1) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

(2) - Jacqueline Marand-Deville, Jacqueline, droit de l'urbanisme, deuxième édition, Dalloz, Paris, 1994, p153.

(3) - الشريف البقالي، شرطة التعجير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط، ص 279.

(4) - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 101.

المبحث الثاني: مهام الشباك الوحيد للتعيمير.

كلا الشباكين البلدي والولائي، يختصان بتحضير عقود التعيمير وتسليمها لأصحابها حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر الى طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها وطبيعة الأشغال المزمع انجازها.(1)

المطلب الأول: لجنة الشباك الوحيد البلدي للتعيمير.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة حيث، يرأس هذه اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي(2) ومنه فهو المسؤول عن افتتاح الجلسة وتسييرها، ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس(3) كما أنه هو الذي يختتم الجلسة.

بالإضافة الى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعيمير ممثلا دوره في:

- يأتي بالملفات المراد عقد الاجتماع حولها من أجل تقديم أي وثيقة يطلبها اعضاء اللجنة وتكون محل خلاف أو يوجد بها غموض فيتم التشاور حولها واتخاذ موقف بشأنها وهذا الاخير أما ان يكون ايجابي أو سلبي.
- ابداء الرأي أثناء انعقاد الاجتماع بشأن الملفات موضوع الدراسة.
- يمنح للأعضاء ورقة الحضور من أجل التوقيع عليها، والتي أساسها يدون في محضر الاجتماع الأعضاء الحاضرين والغائبين بعذر أو بدون عذر، وتأشر من طرف رئيس الجلسة.

يزود الشباك الوحيد للبلدية بأمانة تقنية، تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين للبلدية، حيث تعتبر الخيط الناظم لجل الأعمال ذات الطابع التقني والعملية والذي يدخل

(1)- بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 369.

(2)- وذلك طبقا للمادة 58 ف1 مطة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3)- لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 169.

في اطار تجسيد المخططات التتموية البلدية، يشرف عليها تقني يساعده في مهامه عدد من الاطر التقنية المختصة، يتولى مكتب البناء والتعمير مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية حيث يتولى كل منهم مهمة معينة حيث يكلفون بهذه الصفة بما يأتي:

- استقبال ملفات الطلبات التي يتم ايداعها.
- تسجيل طلبات الرخص والشهادات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها ومن أهم السجلات الموجودة بمكتب التعمير والبناء في مجال الرخص والشهادات على مستوى البلدية نذكر منها:

- 1- سجل خاص بتسجيل طلبات رخص البناء.
- 2- سجل خاص بتسجيل طلبات التجزئة.
- 3- سجل خاص بتسجيل طلبات الهدم.
- 4- سجل خاص بتسجيل طلبات شهادة التقسيم.

كما يمكن جمع الطلبات المذكورة أعلاه في سجل واحد نظرا لقلّة عدد رخص الهدم والتجزئة وشهادات التقسيم.

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للتعمير.
- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال الى أعضاء الشباك الوحيد.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات،⁽¹⁾ ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب ارسالها ان اقتضى الامر الى صاحب الطلب.
- اعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- ضبط البطاقة الالكترونية.

(1)- أنظر المادة 58 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تكون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران حيث يعتبر إجراء خطوة نحو معاملات الرقمنة والتكنولوجيا.⁽¹⁾

حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى الى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) ايام على الأقل من تاريخ الاجتماع،⁽²⁾ يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ ايداع الطلب.

المطلب الثاني: لجنة الشباك الوحيد للولاية.

تلعب مديرية التعير على مستوى الولاية دورا هاما في مجال اصدار عقود التعير وتسليمها حيث يرأس المدير المكلف بالعمران هذه اللجنة، ويمثله رئيس مصلحة التعير في حالة غيابه.⁽³⁾ فالمدير المكلف بالعمران هو من يقوم بافتتاح الجلسة والقيام بتسييرها ومشاورة أعضاء اللجنة حول القرار النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة⁽⁴⁾ وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس كما أنه هو الذي يختتم الجلسة.

بالإضافة الى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعير ممثلا دوره في نفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعير على مستوى البلدية والذي تم تفصيله أعلاه.

(1) - تكواشت كمال، التعير والبناء في ظل التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 170.

(2) - لعويجي عبد الله، "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 255.

(3) - تطبيقا للمادة 49 فقرة 04 والمادة 59 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

(4) - لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 171.

يُزود الشباك الوحيد للولاية أيضا في سيره بأمانة تقنية، تنصب على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء⁽¹⁾ التابعة للولاية، يرأس اللجنة مدير التعمير تتكون الأمانة التقنية من مجموعة من الموظفين تابعين لها، يتولون المهام التالية:

- استقبال طلبات الرخص والشهادات العمرانية وتسجيلها في سجل مؤشر عليه وهي نفس السجلات التي يعمل بها الشباك البلدي؛
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للتعمير الولائي؛
- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الى اعضاء الشباك الوحيد للتعمير على مستوى الولاية؛
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى؛
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية؛
- اعداد التقارير الفصلية للنشاطات التي قام بها الشباك الوحيد للتعمير الولائي؛
- ضبط البطاقة الالكترونية؛
- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بوزارة السكن والعمران.⁽²⁾

ترسل أيضا الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى الى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد للولاية قبل خمسة (5) ايام على الأقل من تاريخ الاجتماع، كما يرسل مدير التعمير باعتباره رئيسا للاجتماع نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ ايداع الطلب.

(1) - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات

العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016، ص 92.

(2) - لعويجي عبد الله، " دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص 256.

المطلب الثالث: لجنة الشباك الوحيد على مستوى وزارة العمران.

بالرجوع الى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد ان المشرع قد غير المهام التي كانت موكلة لوزير العمران في المادة 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المادة 49 ف6، حيث جعل اختصاصه في اصدار الرخص بالنسبة للمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يفوق 600 وحدة سكنية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يختص وزير العمران بتحضير عقود التعمير وتسليمها لأصحابها حسب طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها وطبيعة الأشغال المزمع انجازها، حيث أن اجتماع لجنة الشباك الوحيد يكون في مقر الولاية المعنية بالمشروع، فالمدير المكلف بالعمران هو من يقوم بافتتاح الجلسة كما أنه هو الذي يختتم الجلسة والقيام بتسييرها ومشاورة أعضاء اللجنة حول القرار النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة،⁽¹⁾ بالإضافة الى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير ممثلا دوره فنفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى الولاية والذي تم تفصيله أعلاه.

تشمل اللجنة التقنية ممثلي مختلف المهن التي تدخل في اعداد المشروع وكذا المختصين في هذا المجال الذين ترى ضرورة مرافقتهم لهذه الأشغال، كما يلحق أعضاء مشاركين باللجنة التقنية لحضور أشغالها لاجتماعات ظرفية أو لمدة أطول حسب برنامج العمل.

(1) - لعبيدي خيرة، المرجع السابق، ص 172.

توضع هذه اللجنة ممثلة للوزير ونائبة عن وزارة الأشغال العمومية ووزارة الموارد المائية، حيث تسجل اللجنة التقنية كل مسألة تتدرج ضمن اختصاصها بجدول الأعمال ويمكن ان تتفرع عنها لجان فرعية أو فرق خاصة بالقدر الذي تقتضيه الضرورة.⁽¹⁾

تعين السلطات المعنية مباشرة أو بعد استشارة اللجنة التقنية أو إعلامها الهيئات المشرفة المكلفة بإعداد المشروع، حيث يتم في المرحلة الاولى اعداد المشاريع على أساس دراسة أولية تتعلق أساسا ببيلوغرافية المشروع، تأخذ هذه الدراسة في الحسبان مختلف الدعائم التنظيمية الموجودة في مجال التهيئة والتعمير والبناء ويتم اعداد المشروع بعد تفكير مطول وتقييم لمختلف المعايير وبعد ذلك تتم دراسته من طرف فريق عمل مختص يضم الهيئات المعنية مباشرة بموضوع المشروع ويتم اشراك الخبراء والمختصين في تعديله وإثرائه وإعتماده، ثم يعرض على اللجنة التقنية للمصادقة عليه.

وبمجرد المصادقة عليه تكون الوثائق التنظيمية موضوع قرار المصادقة من طرف الوزير المكلف بالعمران لمشروع جديد موضوع نشر على مستوى كامل الهيئات الموضوعه تحت الوصاية، وينظم تكوين خاص عن الوثائق التقنية التنظيمية من طرف الهيئات المشرفة التي قامت بإعداد المشروع بناء على طلب مختلف المستعملين: صاحب المشروع مكاتب الدارسات وهيئات الرقابة التقنية لمؤسسة الإنجاز تجدر الإشارة الى ان وزارة السكن والعمران تستند في اعداد مشروع الوثائق التقنية التنظيمية لمركزي البحث الموضوعه تحت وصايتها:

- المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.
- المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء.

(1) - وزارة السكن والعمران والمدينة، البناء والعمران، بدون سنة نشر، تاريخ الاطلاع 28 أوت 2020، متاحة على

الموقع: [http:// www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=26](http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=26)

المبحث الثالث: دور الشباك الوحيد للتعمير في تحضير عقود التعمير.

لم يترك المشرع الجزائري حرية البناء على إطلاقها بل وضع لها قيودا وفق نظام قانوني صارم حفاظا على المصلحة العامة العمرانية، ولأهمية رخصة البناء فان المشرع الجزائري فرض هذه الرخصة على تشييد البناء أو تحويله دون النظر الى المستفيد منه ان كان شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا، حيث أن الجميع يخضع لأحكام القانون في هذا الصدد.(1)

وباعتبار ان رخصة البناء قرار إداري يشترط لإصدارها إتباع إجراءات قانونية معينة حددها القانون رقم 29/90، وأقرها المرسوم التنفيذي رقم 19/15، عن طريق خلق لجنة الشباك الوحيد للتعمير، التي تعمل وبشكل منتظم على دراسة ملف رخصة البناء منذ دفع الملف الخاص بها إلى غاية منح الرخصة، حيث سنوضح خلال هذه الدراسة نطاق تطبيق رخصة البناء والجهات الإدارية المختصة ومدى سلطتها ومن هي (2) وبخاصة من حيث الآجال والمواعيد الممنوحة لها معالجة الموضوع بالتحقيق والانتهاء باليت فيه بقرار إداري تنفيذي.

خلال دراسة ميدانية على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعرييج وإجراء مقابلة مع مفتشي قسم مكتب التعمير والبناء تحصلنا على الملف و المعلومات حيث نعرض في هذه النقطة وبالترتيب لأول مسألة تخص رخصة البناء وتتمثل في من له الحق أو الصفة قانونا للتقدم بمثل هذا الطلب، (المطلب الأول) مع بيان الوثائق والمستندات الواجب ارفاقها بالطلب المذكور ومبادرة صاحب المصلحة بالسعي لدى السلطة الإدارية المختصة بإيداع ملف طلب الترخيص له بالبناء على قطعة أرض معينة ومحددة (المطلب الثاني).

(1) - حوحو رمزي، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009، ص 2019.

(2) - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 611.

المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة البناء.

كما أسلفنا سابقا فان رخصة البناء تسلم من قبل سلطة مختصة قانونا وبناء على طلب أشخاص محددين وهذا ما يعرف بالنطاق الشخصي(فرع أول)، بحيث يقتضي طلبهم القيام بأعمال تستوجب هذه الرخصة، أي نطاق موضوعي (فرع ثاني).

الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة البناء.

يلزم القانون أن يكون طلب رخصة البناء ممن لهم الصفة القانونية وأن لا يصدر من أي جهة غير تلك المخول لها قانونا وعليه، سندرس ذلك في جزئيتين منفصلتين كالآتي:

أولا- صفة طالب رخصة البناء.

نصت المادة 42 من م ت رقم 19/15 المتضمن تحضير عقود التعجير وتسليمها على انه: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

حيث استفاد السيد: ط.و من قطعة أرض بموجب عقد إمتياز من أجل إقامة مشروع استثماري فوقها، والقيام بالأشغال المتعلقة به بموجب المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998،⁽¹⁾ على انه" يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لأشخاص طبيعيين او اعتباريين خاضعين للقانون الخاص".

حيث أنه وحسب الإرسالية رقم 2016/1338⁽²⁾ المتضمنة تبليغ قرار ولائي صادر من والي ولاية برج بوعرييج، خاص بمشروع استثماري، الى السيد: ط.و، تضمنت

(1) - القانون 02/97 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 الموافق 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89.سنة 1998.

(2) - أنظر الملحق رقم: 05.

الإرسالية نسخة من قرار الوالي رقم 2445⁽¹⁾ مؤرخة في: 24 نوفمبر 2016، المتضمنة ترخيص بمنح حق الامتياز بمقابل الغير قابل للتحويل لفائدة السيد: ط.و الى تنازل عن قطعة ارض ملك للدولة من مخطط التجزئة للمنطقة الصناعية بولاية برج بوعريريج قصد تجسيد المشروع الاستثماري.

حيث تضمنت الإرسالية وجوب التقرب الى مصالح الشباك الوحيد للوكالة الوطنية للاستثمار، لإيداع ملف رخصة البناء في أجل أقصاه ثلاثة أشهر، ابتداء من استلام القرار وبعدها يمكن الشروع في انجاز المشروع مع امكانية الاستفادة من عقد الامتياز بعد بلوغ نسبة الانجاز من 10 بالمائة إلى 15 بالمائة.

حيث أنه وفي حالة عدم الانطلاق في أشغال أنجاز المشروع دون مبرر قانوني يعد انقضاء الآجال المشار إليها أعلاه يتخذ في حق السيد: ط.و إجراءات إلغاء التخصيص.

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

إلى جانب الوثائق القانونية التي تثبت صفة وهوية طالب رخصة البناء تضيف المادة 43 من ذات المرسوم المذكور سابقا،⁽²⁾ بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملف اداري وملف تقني واخر يتعلق بالهندسة المعمارية كل هذه الوثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران.

حيث انه وبموجب هذه الإجراءات قام السيد: ط.و بالتوجه إلى مهندس معماري من أجل استقاء الملف الاداري والملف التقني والملف المتعلق بالهندسة المعمارية كما يأتي:

(1) - أنظر الملحق رقم: 06.

(2) - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

أولاً- الملف الإداري: (1) ويحتوي على:

- طلب رخصة البناء.
- نسخة من الوثيقة المثبتة لصفة طالب الرخصة.
- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة.
- شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

وفي ملف الحال، تضمن طلب رخصة البناء للسيد: ط.و، البيانات التالية: (2)

اسم ولقب المالك أو التسمية، عنوان المالك (رقم أو نهج)، اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية، عنوان صاحب الطلب (رقم أو نهج)، رقم الهاتف، نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال، عنوان المشروع، المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية، طبيعة الطلب، نوع المشروع، الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنية الموجودة، مشتقات البناءات الموجودة ومقاساتها، الوثائق القانونية والإدارية الأخرى، الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء.

حيث أنه وباستكمال الملف الإداري أرفق السيد: ط.و طلب رخصة البناء مؤرخة بتاريخ 2017/08/15، بالقانون الأساسي للشركة مؤرخ بتاريخ 2016/12/22 تحت رقم 2016/448، مؤشر من طرف موثق معتمد، (3) والقرار المتضمن الترخيص بمنح الامتياز رقم 2445 مؤرخ بتاريخ: 2016/11/24 من طرف والي ولاية برج بوعرييج،

(1) - جمال دويبي بونوة، "الاحكام القانونية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"،

مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، غليزان - الجزائر - المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 57.

(2) - أنظر الملحق رقم: 07.

(3) - أنظر الملحق رقم : 08.

بالإضافة إلى محضر توتيد المعالم،⁽¹⁾ مؤشر عليه من طرف كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و الوكالة الوطنية للدراسات والبحوث التطبيقية في التخطيط العمراني وتوقيع المستثمر المتمثل في السيد: ط.و بتاريخ: 2016/12/21.⁽²⁾

ثانيا- وثائق تقنية تثبت احترام قواعد العمران في مشروع البناء:⁽³⁾

- أ. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- ب. مخطط كتلة البناءات التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع ويشتمل على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
 - المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات التهئة التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على مساحة الأرضية.
- ج. تصاميم معدة على سلم 1/200 بالنسبة للبناءات التي تفوق مساحته مشتملاتها 600 متر.
- د. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وأجال انجاز ذلك.
- هـ. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

(1) - أنظر الملحق رقم: 09.

(2) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت.و، 12 هكتار ولاية برج بوعريريج، 2020/07/07.

(3) - ولد علي عمار ماسينيسا، "رخصة البناء في التشريع الجزائري"، جامعة جيلالي الياس، سيدي بلعباس، العدد الثامن عشر، جوان 2017، ص 166 .

حيث انتقل السيد: **ط.و.** وبطلب منه رفقة مهندس معماري معتمد (ت.م) الى موقع انجاز المشروع لمعاينة الموقع والأرضية المهيأة لمشروع وحدة الانتاج الصناعي للمنتجات المصنعة من الخرسانة الكائن مقرها بالمنطقة الصناعية قطع من مخطط التهيئة للمنطقة الصناعية ولاية برج بوعريريج وبعد دراسة مشروع التهيئة أنجز المهندس المعماري البطاقة التقنية⁽¹⁾ التي تخضع في مجمل فصولها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 108/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها.

حيث اشتملت البطاقة التقنية مايلى: (2)

- مخطط غرس المشروع.
- بطاقة تقنية لطبيعة المنشأة وحجم نشاطها والقائمة التي تندرج فيها.
- مخطط المنشأة ومكوناتها المادية وهيكلها.
- بطاقة تقنية لأساليب التصنيع والمواد الداخلة في الانتاج.

وعملا بنص المادة الثالثة من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الخاص بالتنظيم الذي يطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة حيث تضمنت المخططات التالية:

1- مخطط غرس المشروع: وتضمن مايلى:

أ- **مخطط الموقع:** يقع المشروع ضمن محيط صناعي بالمنطقة الصناعية قطع رقم 42.312.311.310.309 من مخطط التهيئة للمنطقة الصناعية لولاية برج بوعريريج، وتشغل المنشأة المنجزة جزء من القطعة المخصصة لها وهي مدمجة مع ادارة ومعرض للسلع بمساحة كلية قدرت اجماليا ب : 30885.00 متر مربع.

ب- بيان الحدود والمحيط الذي تندمج فيه المنشأة: (1)

(1) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت.م ، 12 هكتار ولاية برج بوعريريج ، 2020/08/01.

(2) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت.م ، 12 هكتار ولاية برج بوعريريج ، 2020/08/02.

تندمج المنشأة في منطقة صناعية خارج المحيط العمراني وحدودها كمايلي:

- من الشمال: طريق.	-من الجنوب: طريق والقطعة رقم 43.
-من الشرق: القطعة رقم:41.	-من الغرب: القطعة رقم 49.

2- بطاقة تقنية لطبيعة المنشأة وحجم نشاطها والقائمة التي تندرج فيها:⁽²⁾ وتضمنت مايلي:

أ. طبيعة الأعمال:

المنشأة عبارة عن وحدة الانتاج الصناعي للمنتجات المصنعة من الخرسانة، وتختص في انتاج وتوفير المنتجات الخرسانية بمختلف أنواعها وأحجامها يتركز نشاط الوحدة الرئيسي على: الإنتاج الصناعي للمنتجات المصنعة من الخرسانة. يخضع هذا النشاط للرموز:

- رقم:02-2527: استعمال العتاد المهتز لصناعة المعدات مثل الخرسانة، الطاقة المنشئة للعتاد المهتز تكون تفوق 40 كيلو واط وأقل أو تساوي 200 كيلو واط.

- رقم:02-2517 مكرر: تخزين الجير والاسمنت والجبس في التكتلات.

- رقم:02-2530: الاستعمال الالي للمعادن والسبائك، الطاقة المنشئة لمجموع الآلات الثابتة المساعدة على سير المنشأة تكون تفوق 50 كيلو واط وأقل أو تساوي 500 كيلو واط.

ب. حجم النشاط:

- تلبية المنشأة حسب الطلب المقدم من طرف المؤسسات، شركات البناء العمومية او الخاصة أو مواطنين، تقدر طاقة الإنتاج حوالي 15 طن في اليوم.

- عدد مناصب العمل المقررة: 08 عاملا مؤهل دائم وعاملين متربصين.

(1)- مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م، 12 هكتار ولاية برج بوعيريج ، 2020/08/07.

(2)- مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م، 12 هكتار ولاية برج بوعيريج ، 2020/08/09.

- تبلغ مساحة الهيكل القاعدي المخصص للوحدة حوالي 8000.00 متر مربع.
- تبلغ مساحة الهيكل القاعدي المخصص للإدارة والمعرض حوالي 180.00 متر مربع.

ج. القائمة التي تندرج فيها المنشأة:⁽¹⁾

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها⁽²⁾ وبعد الاطلاع على البطاقة التقنية لأساليب التصنيع و مراحلها والاليات التي تستعمل في انتاج السيراميك والمواد المماثلة له وبعد الاطلاع على ملحق قائمة المنشآت المصنفة فان نشاط الوحدة يخضع للأحكام المطبقة على المنشآت المصنفة الوارد في النشاط رقم 2527 الفقرة الثانية (استعمال العتاد المهتر لصناعة المعدات مثل الخرسانة) أي أن الطاقة المنشئة للعتاد المهتر تكون تفوق 40 كيلو واط وأقل أو تساوي 200 كيلو واط والنشاط رقم 2517 مكرر(تخزين الجير والاسمنت والجبس والتكتلات) والنشاط رقم 2530 (الاستعمال الالي للمعادن والسباتك) الفقرة 02 أي أن الطاقة المنشئة لمجموع الآلات الثابتة المساعدة على سير المنشأة خاضعة لرخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي لولاية برج بوعريرج.

ثالثا- وثائق تثبت احترام القواعد البيئية في المشروع:⁽³⁾

جسدت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كيفية تحضير عقود التعجير وتسليمها تجسيد البعد البيئي في مجال البناء حيث أوجبت ارفاق الملف بوثائق تبين اذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بمايلي:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.

(1)- مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م ، 12 هكتار ولاية برج بوعريرج ، 2020/08/09.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة ويحدد قائمتها، الجريدة الرسمية، عدد37، سنة 2006.

(3)- مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م ، 12 هكتار ولاية برج بوعريرج ، 2020/08/12.

- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- شرح مختصر لأدوات انتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط.
- مستوى الضجيج المنبعث

حيث أعد المهندس المعماري للسيد: ط.و دفتنر المواصفات التقنية وحدد ووصف فيه الهيكل الحامل للبناءية وأوضح أبعاد المنشأة والعناصر حسب الحصص التي تكون الهيكل، وتشمل الأشغال كل المنشآت مستوفاة كما هي مبينة في المخططات وشمل الأشغال التالية:(1)

- 1- **حصة التسطیح:** الهدف منها إنشاء وتهيئة القواعد المستقبلية للبناءية ومختلف المنشآت وتكون على سمك 0.1 متر وتشمل اخلاء وتنظيف الارضية من كل النباتات وتهيئة مخطط قاعدي لتنفيذ الحفر وتشمل :
 - أ. **تسطيح عام:** كل حركات التربة المتوقعة تنفذ حسب المقاطع المبينة في المخططات بطريقة آلية، التربة المناسبة تستودع في مكان منفرد تحسبا لأية عملية استعمالات أخرى في الردم.
 - ب. **حفر تنقيبي أو على شكل أبار:**تنفذ حسب التوضيحات المبينة في مخططات الخرسانة المسلحة، الدعامات تنزل الى التربة الصالحة وتشمل كل اقتراحات التدعيم والتقوية، اسناد ، تجهيز...الخ.

(1) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت.م ، 12 هكتار ولاية برج بوعيريج ، 2020/08/12.

ج. حفر على شكل خنادق وسواقي: من اجل قنوات الصرف والعوارض الأرضية، الدعامات.

د. الدعم وتسوية التربة: تقوم المقاوله بالردم حسب توضيحات توتيد البناءات مع استعمال التربة من التسطیح، تنفذ عملية الردم على طبقات متتالية ذات سمك 0.2 متر بعد رمها بالرصاص ضاغط أو جهاز ملائم الى حد بلوغ كثافة مساوية 90 بالمئة من الكثافة المثلى.

هـ. اخلاء التربة الى موقع التخزين أو التفريغ العمومي: يتم اخلاء التربة غير المستعملة الى التفريغ العمومي أو تستودع في مكان تحسبا لإعادة استعمالها في عملية الردم.

2- حصة الأعمال الكبرى: (1)

أ. خرسانة التنظيف: رقم 01 ذات سمك 0.1 متر ملامسة للتربة المناسبة تحت الدعامات المفقودة و العوارض الارضية.

ب. خرسانة التعبئة: تنجز بطلب من المهندس المدني في حالة العمق الكبير وحسب دراسة الأرض.

ج. خرسانة مسلحة من الأساس: تشما الدعامات، العوارض الأرضية، بداية العمود، تنفذ بخرسانة رقم 03، أداء مع القوالب طبقا لتوضيحات مخطط التنفيذ.

3- حصة الارتفاقات:

أ. الهياكل: هياكل كل البناءات والمنشآت من الخرسانة المسلحة بتركيز 350 كلغم مهتر هزة داخل القوالب بعد السكب، التسليح يكون مغلف بالخرسانة سمك 0.25 متر، تؤخذ العينات عن كل عملية سكب الخرسانة بطلب من المهندس المعماري أو المراقب التقني للبناء، تراقب مطابقة التسليح قبل أية عملية سكب للخرسانة وقوالب المنشآت والبناءات التي تستلم طبقة طلاء تكون لألواح خشبية موصولة غير مملسة ولها أوجه حرشاء لتسهيل عملية التحام الطلاء مع المنشأة الخرسانية والتي تبقى ظاهرة ودون طلاء تسكب داخل

(1) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م، 12 هكتار ولاية برج بوعيريج ، 2020/08/12.

قوالب محضرة بعناية، حيث تشكل مساحة محدودة ولا تشكل خطورة، والتسليح المستعمل يكون من حديد البناء ومن صنع جزائري، تستودع فوق أرضية جافة ومنظفة من الشوائب، ويصنع على برودة الورشة.

ب. الأسقف: (1)

- بالنسبة للإدارة: من نوع نصف مصطنعة مكونة من تعاريق خرسانة مسلحة مصطنعة أو مسكوبة في عين المكان، جرد معوق سمك السقف يكون 16+4.
- بالنسبة للمستودع: تزويد ووضع وصناعة وتركيب الهيكل المعدني مختلف الأقطار بما في ذلك دهن مضاد لصداء والدهن النهائي وكل المستلزمات، تزويد وتغليف الجدار وتثبيته.
- فراشة من الحجارة الجافة: ذات سمك 0.2 متر من حجر الوادي جاف تحت طبقة الخرسانة.
- أرضية خرسانة على فراشة: ذات سمك متغير حسب المكونات منفذة على حجارة الوادي الجافة.

ج. البناءات:

- كل القواعد تتجز بالأجر المجوف أو الطوب سمك 0.2 متر حسب المخططات.
- تنفذ الحيطان الخارجية للمركبات التقليدية والعادية بالأجر المجوف أو الطوب على الجدران بسمك 0.25 متر حسب مخططات التنفيذ.
- تنفذ الجدران الداخلية للمركبات التقليدية بالأجر المجوف بسمك 0.1 متر حسب المخططات.

(1) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م، 12 هكتار ولاية برج بوعيريج ، 2020/08/13.

د. **الطلاء:** كل الحيطان الداخلية والخارجية من الأجر المجوف أو الطوب تتلقى طبقة من الطلاء. أرضيات الجرد والأسقف تتلقى طلاء من الاسمنت أو الجبس أما الأرضيات المملوءة فتتلقى طلاء من الاسمنت.

هـ. **التليس:** مكونات المبنى وكذا دوريات المياه تتلقى تليس بالبلاط 20/20 سم على طبقة بلاط اسمنتي كل المقرات المبلطة تتلقى نعل قاعدة مبرنق 07/20 سم على طبقة خلاط اسمنتي وتليس بمربعات الزليج 15/15 سم مع تهوية عمودية لقنوات البلاستيك قطر 100 مم ، تنفذ الفراغات الصحية أو تحت الأسقف حسب مخطط التفصيل

و. **ثقوب التلصيق:** تترك المقاوله الثقوب اللازمة لمرور العناصر المختلفة من هذه الثقوب.

ز. **الامساكية:** لحماية صعود الرطوبة من أوراق البوليان أو الزفت.

ح. **صرف المياه:** كل سقوط لمياه الامطار ينفذ بأنايبب أمانة الاسمنت أو البلاستيك محدد فوق المخططات مثبتة بعقود على مجالات منظمة، حيث تنفذ كمايلي:

حفر الخنادق أو السواقي، طبقة رمل سمك 10 سم، وضع القنوات مع منحدر خفيف حتى يسمح سريان الماء، وقاية شبكية، ردم، تخزين التربة المثقبة من عملية الحفر، أحواض الاندماج والتواصل داخلية 4.00/4.00 عن الخرسانة المسلحة حسب توضيحات مخطط الانجاز، بالوعة أرضية لاستعادة المياه.

4-حصة النجارة الخشبية:(1) كل المواد المستعملة يجب ان تستجيب الى تعليمات النشرة البطاقة التقنية الخاصة والدليل التطبيقي لاستعمال الخشب، حيث أن الأبواب الملساء ذات سمك 34 مم تحتوي على صفحة من البلاط من شجر الصنوبر، موضوعة طوليا، ومفصولة بأوتاد مكونة قواطع تغليف بمفاتيح من الاكوام على الوجهين ذات سمك 6مم ، اطار من الخشب ، لها هيكل من نوع معتمد من طرف صاحب المشروع أو ممثله ماعدا التعليمات الخاصة، مفاتيح الخشب المعاكس من نوع الأركوم يوضع

(1) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م، 12 هكتار ولاية برج بوعيريج ، 2020/08/16.

بعناية.، كل الاقفال تكون من نوع 04، توضع الهياكل حسب المخططات وتحتوي على ذات المعايير بدقة لتفصيلات النجارة.

5- حصة الترميم الصحي: التزويد بالمياه الباردة والساخنة وتكون القنوات من الحديد المغلف وتوصل الأجهزة بالنحاس، صرف المياه المستعملة بقنوات من الاسمنت المضغوط الى غاية علب التوصيل الخارجية على بعد متر من البناية.

6- حصة الكهرباء: تنفذ طبقا لقواعد الامان ومعايير الكهرباء حيث يقدم المقاول في ظرف شهرين ابتداء من استلامه المشروع عينات من العتاد الذي ينوي استعماله. حيث يكون مطابقا للعينات المقبولة من طرف صاحب المشروع أو ممثله.

7- حصة الدهن والزجاج: يوضح هذا الكشف أشغال الدهن والزجاج.

وفي الأخير تضمن دفتر المواصفات التقنية الكلفة التقديرية للمشروع والذي قدر ب: 75.000.000 دج وفق مدة انجاز حددت بثلاث سنوات.

المطلب الثاني: دراسة ملف رخصة البناء.(1)

الفرع الأول- ايداع ملف رخصة البناء:

حيث أنه بمجرد استقاء الملف للشروط الشخصية والموضوعية لطلب رخصة البناء، توجه السيد: ط.و إلى الجهة الإدارية مرفقا بالملف لإيداعه الى الجهة الادارية المختصة و المتمثلة في بلدية برج بوعريريج وذلك بتاريخ 07 جوان 2018، حيث حددت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر الهيئة الادارية المختصة بتسليم رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود القطعة الأرضية،(2)

(1) - مقابلة مع المهندس المعماري السيد: ت. م، 12 هكتار ولاية برج بوعريريج ، 2020/08/18.

(2) - مقابلة مع مفتش التعجير السيدة: ن. و، مديرية التعجير والهندسة المعمارية والبناء، ولاية برج بوعريريج،

. 2020/08/20

وقضت المادة 61 بمايلي: " يودع طلب رخصة التجزئة او البناء او الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".⁽¹⁾

فمهما كان مشروع البناء والغرض منه فان طلب رخصة البناء يوجه الى المصلحة التقنية لإدارة البلدية وتحديدًا الى مكتب التعمير والبناء الذي ينشأ فيه الشباك الوحيد للتعمير والذي عن طريقه يتم تتبع اجراءات منح رخصة البناء واستلام القرار الخاص بها حسب نص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور أعلاه.⁽²⁾

كما أضافت المادة 45 من نفس المرسوم عدد النسخ التي يجب ايداعها، وميزت بين الملف الخاص بالبنائيات الخاصة بالسكنات الفردية والبنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري والتي تحتاج الى رأي المصالح العمومية.⁽³⁾

حيث قام السيد: ط.و بإيداع ثمانية 08 نسخ كون طلب الرخصة يندرج ضمن الحالة الثانية وذلك لأهميتها و خطورتها ما استوجب دراسة معمقة من طرف المصالح العمومية التي تمت استشارتها.⁽⁴⁾

حيث أنه وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي كانت مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه في المادتين 42 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر،⁽⁵⁾ تم توضيحها بطريقة مفصلة على وصل⁽⁶⁾ سلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي

(1) - أنظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق ذكره.

(2) - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 81-82.

(3) - أنظر المادة 45، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق ذكره.

(4) - مقابلة مع مفتش التعمير السيدة: ن. و، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ولاية برج بوعريرج، 2020/08/22.

(5) - أنظرا لمادة 42 والمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق ذكره.

(6) - أنظر الملحق رقم: 10.

السيد: ط.و في نفس اليوم الذي تم فيه ايداع الملف وذلك بتاريخ: 07 جوان 2018 كما ذكرنا سابقا. حيث قام السيد: ط.و بتسديد الرسم القانوني الخاص على رخصة البناء⁽¹⁾

يبين تسليم الوصل مدى مطابقة الوثائق المكونة للملف صلاحياتها ويثبت تاريخ الايداع وبالتالي معرفة ميعاد انطلاق الآجال القانونية للتحقيق والبت في الطلب من قبل الإدارة كما توضح عليه نوع الوثائق المقدمة، ونظرا لأهميته اشترط المشرع حسب المادة 45 أن يتم تسليمه في نفس اليوم الذي يودع فيه الملف وفق نموذج موحد على مستوى التراب الوطني.⁽²⁾

الفرع الثاني: التحقيق في ملف طلب رخصة البناء.

ان التحقيق في طلب رخصة البناء اجراء جوهرى يهدف الى التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء مع مخططات العمران ومدى احترامها للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والفن الجمالي وحماية البيئة.⁽³⁾

أولاً- الهيئة الادارية المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء:

حسب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن تحضير عقود التعمر وتسليمها، فان الوالي هو المختص بالتحقيق في الملف موضوع الطلب ممثلا في مديرية التعمر والهندسة المعمارية والبناء،⁽⁴⁾ وفي الملف الذي بين أيدينا فمديرية التعمر والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعريريج هي المسؤولة عن التحقيق في الملف، كون المشروع يعد منشأة صناعية، حيث قام مكتب التعمر على مستوى بلدية

(1) -- أنظر الملحق رقم: 11.

(2) - غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجتمعي 2012/2011، ص 56.

(3) - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 105.

(4) - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

برج بوعريريج بإرسال الملف الى مكتب التعمير على مستوى مديرية التعمير وذلك لعدم اختصاصها به.(1)

ثانيا-كيفية اجراء التحقيق في رخصة البناء:

يتم التحقيق في طلبات رخص البناء باستعمال أسلوبين في وقت واحد: أسلوب الاستشارة و تقديم الآراء. حيث تقتضي دراسة ملف رخصة البناء استشارة مجموعة من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، ومن بين الجهات المستشارة بصفة خاصة مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية، مصالح السياحة، مصالح الفلاحة، مصالح البيئة، كما يمكن استشارة بعض الجمعيات وكذا اللجان عند الاقتضاء ونذكر على سبيل المثال لجنة الهندسة المعمارية والمحيط المبنى.(2)

ولكي تتمكن لجنة الشباك الوحيد من تحضير طلب رخصة البناء ورصد المعلومات الكافية التي يؤسس عليها التحقيق قامت اللجنة باستشارة المصالح التقنية للولاية بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.(3)

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء: تستشار في جميع الأحوال نظرا لكونها المديرية المختصة في القطاع.
- مديرية الحماية المدنية: خاصة البنائات التي تكون موضوع تبعات خاصة من حيث الأمن والسلامة.
- مديرية البيئة: تستشار في حالة ما اذا كان للمشروع تداعيات بيئية على المنطقة.

(1) - مقابلة مع مفتش التعمير لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبيئة لولاية برج بوعريريج. 2020/08/25.

(2) - براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري معمق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 143.

(3) - انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

حيث اقتضت دراسة ملف السيد: ط.و استشارة مجموعة من الاشخاص العموميين والمصالح ومن بين الجهات المستشارة بصفة خاصة: مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية، مديرية الطاقة و المناجم، مصالح البيئة.(1)

حيث أنه وبتاريخ 2017/08/22 وفق مراسلة رقم 2017/1960(2) من مديرية التعيمير والهندسة المعمارية والبناء، الى مدير الطاقة ومدير الحماية المدنية لولاية برج بوعرييج تضمن ابداء الرأي حول طلب رخصة بناء وحدة الانتاج الصناعي للمنتجات المصنعة من الخرسانة خلال مدة لا تتجاوز 08 أيام طبقا للمادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه.

تمت الاستشارة عن طريق استلام الملفات من طرف الموظف المكلف بمصلحة عقود التعيمير على مستوى مديرية التعيمير والهندسة المعمارية والبناء باعتبار أن الوالي هو المختص بمنح رخصة البناء ثم قام هذا الموظف بدراستها قبل تسجيلها في السجل الخاص بذلك وعند انتهائه من الدراسة وجدها كاملة وتولى إبداء رأيه بشأنها وسجلها في السجل المعد خصيصا لذلك، ثم أرس نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ، حيث ألزم الشباك الوحيد هذه المصالح بإبداء رأيها في مدة ثمانية 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي،(3) ونوه أنه وفي حالة التراخي في ابداء الرأي يعد ذلك موافقة ضمنية. وعندما أبدت هذه المصالح رأيها أرسلت الاستدعاء مرفقا بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد من أجل عقد اجتماع والفصل فيه.

مما سبق ذكره، نلاحظ أن المشرع الجزائري حاليا في ظل المرسوم الجديد رقم 15-19 أراد أن يقضي على التماطل الذي أصبحت تعاني منه الإدارة الجزائرية، فقام بتقليص آجال الرد من شهر الى إلى ثمانية أيام؛ فالزم الجهة المستشارة بأن تبدي رأيها بالنسبة

(1) - مقابلة مع مفتش التعيمير لمديرية التعيمير والهندسة المعمارية والبيئة لولاية برج بوعرييج. 2020/08/25.

(2) - أنظر الملحق رقم : 12.

(3) - مقابلة مع مفتش التعيمير لمديرية التعيمير والهندسة المعمارية والبيئة لولاية برج بوعرييج. 2020/08/26.

لمشاريع البناء العادية خلال ثمانية أيام من تاريخ استشارتها والا اعتبر موافقة ضمنية، ومنه نستنتج بأن المشرع الجزائري خطى خطوة إيجابية في مجال استشارة المصالح المختصة بالبناء، الأمن، والبيئة؛ وذلك مراعاة لمصلحة المواطن حتى لا ينتظر صاحب طلب رخصة البناء مدة طويلة. وحرصا منه على بسط عاملي الامن والسلامة.

ثالثا- ميعاد التحقيق:

يبدأ ميعاد التحقيق في طلب رخصة البناء ابتداء من التاريخ الذي يودع فيه المعني بطلبه في البلدية التي توجد فيها قطعة الأرض أو البناية المعنية ويسلم له وصل يثبت ايداع ملفه، حيث ميز المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في تحديد ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة حيث أنه وفي حالة ما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي يرسل رئيس المجلس الشعبي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب،⁽¹⁾ في هذه الحالة ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية⁽²⁾.

وبعد ابداء رأي كل من مدير الحماية المدنية في الإرسالية رقم:2018/4839⁽³⁾ وفق شرط اتباع توصيات محددة تمثلت في دراسة مشروع مخطط⁽⁴⁾ وابداء رأي مدير الطاقة في الإرسالية رقم 2017/760 مؤرخة في 2017/08/28 بأنه لا يوجد مانع في انجاز المشروع السابق ذكره بشرط احترام مسافة الأمان من كل جانب بالنسبة لخطوط نقل

(1) - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر الملحق رقم: 13.

(3) - أنظر الملحق رقم: 14.

(4) - انظر الملحق رقم: 15.

التيار الكهربائي ذو التوتر العالي المار بالمنطقة.⁽¹⁾ حيث انه وبموجب القرار رقم 2015/728 المتضمن انشاء الشباك الوحيد لولاية برج بوعرييج على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء المكلف بتحضير عقود التعمير، المؤرخ في 04 ماي 2015⁽²⁾ وفي اطار اتمام الاجراءات تم الاجتماع على مستوى الولاية باجتماع لجنة الشباك الوحيد للولاية الوحيد قصد البت في طلب السيد: ط.و.

نرى أن أجل خمسة عشر يوم كمهلة للتحقيق في ملفات طلبات رخص البناء كمهلة للتحقيق التي يكون فيها الوالي هو المختص بتسليمها، هي مهلة تشجع على البناء القانوني، وتحد بصورة كبيرة من البناء غير القانوني.

الفرع الثالث: البت في ملف طلب رخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه، تأتي المرحلة الأخيرة وهي مرحلة البت في الطلب، ويختلف اصدار طلب رخصة البناء حسب الجهة المصدرة له، حيث أن الشباك الوحيد للتعمير للولاية يفصل في الملفات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة البناء في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب طبقا للمادة 49 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.⁽³⁾

أولا- إصدار قرار رخصة البناء:

ان مرحلة البت في الطلب لا تخرج من الاحتمالات الثلاثة التالية بعد أخذ آراء الجهات التي تمت استشارتها في مرحلة التحقيق والدراسة⁽⁴⁾ فقد يكون بالموافقة اذا توافرت

(1) - أنظر الملحق رقم: 16.

(2) - قرار رقم 2015/728، يتضمن انشاء الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء المكلف بتحضير ودراسة عقود التعمير، مؤرخ في 04 ماي 2015 للمزيد أنظر: الملحق رقم: 17.

(3) - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - عبد القادر دراجي، "اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، العدد 17، سنة 2014، ص 184.

الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون بالرفض بسبب عدم توفر الشروط القانونية، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب⁽¹⁾،

وفي الملف الذي بين أيدينا فقد تمت الموافقة على تسليم قرار رخصة البناء للسيد ط.و والتي نبين حيثياتها كمايلي:

أ. قرار الموافقة على قرار رخصة البناء:

من خلال هذا الطرح و بالرجوع إلى الملف المطروح بين أيدينا نرى أن السيد: ط.و قد استوفى كل الشروط القانونية والإجرائية وبالتالي يحق له الحصول على قرار رخصة البناء.

حيث أكدت الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون 29/90 على انه "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون." ولا يمكن أن يرخص البناء الا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تجل محل ذلك وهذا طبقا لنص المادة 52 ف⁽²⁾1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

وعليه متى توافرت الشروط المنصوص عليها قانونا فان الجهة الادارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، لارتباطها بحق الملكية والذي يعتبر حقا دستوريا⁽³⁾ ووفقا لنص المادة 55 من م ت 19/15 فان المقرر بطلب رخصة البناء يبلغ وعلى العموم يمكن للسلطة الادارية المختصة في حالة قبولها تسليم رخصة البناء أن

(1) - أنظر الملحق رقم: 18.

(2) - أنظر المادة 52 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

(3) - عزاوي عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 602.

تجعلها مصحوبة اما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزام معين⁽¹⁾، وتعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد للرخصة.⁽²⁾

حيث انه وبعد الانتهاء من البت في ملفات رخصة البناء قام الموظف المكلف بمصلحة التعيمير على مستوى مديرية التعيمير والهندسة المعمارية والبناء بتحرير محضر اجتماع بين فيه القرار الذي تم اتخاذه بشأن ملف السيد ط.و، وباعتبار أن والي ولاية برج بوعريج هو المختص بإصدار رخصة البناء قام الموظف المكلف بمصلحة عقود التعيمير والهندسة المعمارية والبناء يقوم بتحرير القرار المتضمن رخصة البناء ثم أرسله الى الوالي من اجل التوقيع عليه، وبعد ذلك تم التأشير على الملف من طرف مصالح التعيمير على مستوى الولاية ثم أرسلت نسخة من الملف مرفقا بالقرار إلى البلدية من اجل تبليغ المعني السيد: ط.و.

ثانيا- شكل قرار رخصة البناء:

من حيث الأصل يفرغ قرار رخصة البناء في قلب مادي صريح ويبرر بتسبيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء وذلك ما سيتم تفصيله أدناه:⁽³⁾

1- القالب المادي للقرار:

يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار، أي أنه يفرغ في قرار مكتوب⁽⁴⁾ صادر عن السلطة الادارية يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بالجهة الادارية المصدرة له، هوية طالب رخصة البناء، المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في اثناء دراسة وتحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء

(1)-أنظر المادة54 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

(2)- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 167.

(3)- أنظر الملحق رقم: 19.

(4) - أنظر المادتين 58ف3 و59ف5 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

والإشارة الى أهم الالتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء خاصة بالمشروع، كما يتضمن أجال صلاحية الرخصة (تاريخ سريان الرخصة وتاريخ انقضاءها).

2- صراحة القرار الإداري:

يفرض القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 معا أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح⁽¹⁾

من خلال هذا الطرح واستقاء للإجراءات القانونية والإدارية تم منح السيد: ط.و قرار رخصة البناء تحت رقم 2018/1584، حيث تضمنت المادة الأولى منه منح رخصة بناء وحدة الإنتاج الصناعي للمنتجات المصنعة من الخرسانة لفائدة السيد: ط.و الكائنة بالمنطقة الصناعية بولاية برج بوعريبيج على مساحة قدرها 30885 متر مربع وتحمل الأرقام التالية: 309-310-311-312-و42 من مخطط التجزئة للمنطقة حيث تضمن القرار سالف الذكر في المادة الثانية تحفظات وتوصيات كل من المديرية التي تمت استشارتها ونصت على مايلي:

- ألزمت مديرية الحماية المدنية السيد: ط.و بشرط احترام جميع التوصيات الأمنية المذكورة في مراسلتهم تحت رقم: 2018/152 بتاريخ 2018/06/03.
- اشترطت مديرية الطاقة احترام المسافات الامنية المذكورة من كل جانب بالنسبة لخطوط نقل التيار الكهربائي ذو التوتر العالي، المار بالمنطقة.
- ألزمت مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء احترام التصاميم المصادق عليها ودفتر الشروط للمنطقة، كما اشترطت الالتزام بملف الهندسة المدنية مصادق عليه من طرف هيئة الرقابة التقنية مع تقديم محضر تسليم

(1) - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاجلخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 121.

الأشغال ومطابقتها من طرف نفس الهيئة عند طلب شهادة المطابقة طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015.

المطلب الثالث: تبليغ قرار رخصة البناء.

متى توافرت الشروط المنصوص عليها قانونا فان الجهة الادارية المختصة تصدر قرارها بشأن الرخصة، ووفقا لنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 فانه يبلغ المقرر بطلب رخصة البناء بالقرار سواء كان قرارا سلبيا يعطي صاحبه الحق في الطعن، أو تبليغ القرار الايجابي الذي يرتب حقوق والتزامات للمستفيد من الرخصة.

الفرع الاول: الهيئة الادارية المختصة بتبليغ قرار رخصة البناء:

نص على هذا التبليغ المادة 62ف2 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه والمادتين 50ف3 و 55 من م ت رقم 19/15 سالف الذكر، وعلى هذا الأساس حدد المشرع الجزائري في المواد 51ف1، 58ف5، 59ف5، من م ت رقم 19/15 السلطة الادارية المكلفة بتبليغ قرار رخصة البناء والمتمثلة في **رئيس المجلس الشعبي البلدي** حيث يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء الى صاحب الطلب بصفة إلزامية وفي جميع الحالات أي مهما كانت السلطة المصدرة لهذا القرار (ر م ش ب، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران)، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب⁽¹⁾، كما تتولى مصالح التعجير على مستوى البلدية الامانة التقنية، وتكلف بتبليغ القرارات و التحفظات التي يجب ارسالها ان اقتضى الامر،⁽²⁾ وأضافت المادة 59 ف5 مايلى: -
تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.⁽³⁾

بناء على هذا قام رئيس المجلس الشعبي لولاية برج بوعريريج بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء **للسيد: ط.و** خلال المدة والمحددة بتاريخ 10 سبتمبر 2018، كما تولت

(1) - أنظر المادة 51 ف1، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 58 ف3، المرجع نفسه.

(3) - أنظر المادة 59 ف3، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

الأمانة التقنية على مستوى البلدية تبليغ المعني بالتحفظات التي جاءت في مضمون القرار.

حيث بلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية وذلك حسب المادة 55 ف1⁽¹⁾ من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وتم التأشير على الملف من قبل المصالح المكلفة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية.

حيث تم حفظ نسخة من الملف مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعرييج حسب المادة 55 ف3⁽²⁾ واحتفظت السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء (بلدية برج بوعرييج)، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

نرى من خلال هذه الطرح أن المشرع الجزائري ألزم ر م ش ب بتبليغ قرار رخصة البناء في جميع الحالات دون النظر إلى الهيئة المستصدرة لقرار الرخصة مما يعني أن نطاق تبليغ رخصة البناء يشمل جميع القرارات الصادرة في هذا المجال، وهذا يدخل ضمن الايجابيات التي خلقها الشباك الوحيد للتعمير والمتمثلة في تقريب الإدارة من المواطن من خلال اختزال الكثير من المتاعب البيروقراطية والمكانية. كما هو الحال اذا

(1)- تنص المادة 55 ف1 من م ت رقم 19/15، السابق ذكره، على مايلي: "يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف ر م ش ب، المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران".

(2)- تنص المادة 55 ف3 من م ت رقم 19/15، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع نفسه، على مايلي: "تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها هذا القرار.

كانت رخصة البناء صادرة من الوزير أو الوالي بالنسبة لمواطني المناطق النائية والمعزولة في الهضاب العليا أو الجنوب الكبير.⁽¹⁾

الفرع الثاني: ميعاد تبليغ قرار رخصة البناء:

بالرجوع الى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى، وتحديدًا الى نص المادة 43 ف1 نجد أن المشرع الجزائري قد حدد أجلين ابتداء من إيداع الطلب حيث حددت ثلاثة أشهر بالنسبة ل: ر م ش ب، بصفته ممثل للبلدية ومدة أربعة أشهر بصفته ممثل للدولة. وحددت التعليمات الوزارية رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 المتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمرير المذكورة سابقًا أجلين لتبليغ قرار رخصة البناء هما:- في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص و م ش ب والتي تحدد مدة التسليم ب 45 يوما، وفي حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص الوالي أو وزير التعمرير تحدد مدة التسليم بشهرين (2)⁽²⁾ وطبقًا لنص المادة 51 ف1 من م ت رقم 19/15 نجد أنها حددت أجلًا واحدًا لإصدار رخصة البناء من طرف الجهات الإدارية المختصة، وهو عشرون يومًا (20) كما تم التطرق إليه سابقًا، تبدأ مدة حسابها ابتداء من استلام الوصل عند إيداع الملف بمقر البلدية، حيث يجب تبليغ المعني في غضون هذه المدة القرار المتخذ فيما يخص طلبه.⁽³⁾

من هنا نستنتج أن المشرع الجزائري في ظل هذا المرسوم وتحت ظل هذا الشباك الوحيد للتعمرير، وفي سبيل تسهيل وتبسيط اجراءات منحها قد وحد وخفض ميعاد تبليغ قرار رخصة البناء، وسرعة البت فيها مما يعطي ديناميكية أكثر في مجال تحضير

(1)- تكواشت كمال، التعمرير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 180.

(2)- التعليمات الوزارية رقم 85، المؤرخة في 17 جانفي 2013، والمتعلقة بتسهيل عقود التعمرير، السالفة الذكر، ص 4.

(3)- العربي وردية، "دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمرير والبناء،

جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 103.

الرخص وتسليمها، حيث تعد خطوة لكسر جميع أشكال البيروقراطية، والتماطل الإداري الذي أصبح يشكل عبئا على المواطن الجزائري.⁽¹⁾

الفرع الثالث: آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء:

بمجرد الحصول على قرار الموافقة بمنح رخصة البناء، للمستفيد حق البدء في الأشغال و تنفيذها، حيث يترتب على هذا القرار عدة آثار بالنسبة للمستفيد من حيث الحقوق المترتبة على الرخصة ومن حيث الواجبات التي يستلزم عليه احترامها وتطبيقها، أما بالنسبة للإدارة أنه إذا ثبت أن المرخص له تحصل على رخصة البناء بطرق التدليس سوءا بالاحتتيال كالإدلاء بمعلومات غير صحيحة أثناء تقديم الطلب فللإدارة الحق في سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بمدة معينة.⁽²⁾

(1) - لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 198.

(2) - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 185-186.

أولاً- بالنسبة للمستفيد: يترتب جملة من الحقوق والواجبات نفضلها في الجدول التالي:

حقوق المستفيد من رخصة البناء	واجبات المستفيد من رخصة البناء
الحق في البناء.	تحمل المصاريف والاجراءات المصاحبة للبناء(دفع الرسوم المستحقة، الاعلان عن تاريخ افتتاح الورشة) ⁽¹⁾
الحق في ربط البناء بمختلف الشبكات بعد الانتهاء من الأشغال واستظهار رخصة البناء ومحضر اثبات المطابقة حسب المادة 61 ف4 من م ت 19/15.	الاستعانة بمهندس معماري و مدني في انجاز أعمال البناء وضع لوحة الورشة (م60 من م ت 19/15) ⁽²⁾ الالتزام بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية الالتزام بتسهيل مهمة الإدارة في مراقبة النشاط المرخص به. الالتزام بحدود رخصة البناء احترام مدة الصلاحية المحددة في رخصة البناء (م57 من م ت 19/15)

حيث قضت المادة الثالثة من قرار منح رخصة البناء رقم 2018/1584 للسيد: ط.و مدة صلاحية البناء والمحددة بثلاث سنوات قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ التبليغ للمعني. وبنا على المادة الرابعة من نفس القرار، تعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه وكذا في حالة إلغاء قرار منح الامتياز.

(1) - أنظر الملحق رقم: 20.

(2) أنظر الملحق رقم: 21.

من خلال هذا الطرح نستنتج أن رخصة البناء مقيدة بمدة زمنية معينة، تلزم على المستفيد منها القيام بأشغال البناء خلال هذه المدة، حيث أن فعالية هذه الرخصة تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها⁽¹⁾، ورغم ذلك يمكن أثناء نفاذ رخصة البناء وسريانها أن تلغى اما بموجب القانون في حالة عدم الشروع في أشغال البناء خلال مدة سنة من تبليغها للمعني أو لعدم إتمام البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء أو تسحب من طرف الإدارة من أجل تصحيح خطأها أو لأنه تم الحصول عليها باستعمال الحيلة.

المطلب الثاني: نشر قرار رخصة البناء.

ترتب على قرار الموافقة على منح رخصة البناء رقم: 2018/1584 **للسيد: ط.و** في المادة الخامسة منه وضع ملموس تمثل في إلزام لصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1)، حيث يعني هذا الوضع طالب الرخصة وكل من يرى هذه الرخصة مساسا لمصلحته⁽²⁾ وعليه، يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء⁽³⁾، نشر نسخة مؤثر عليها من القرار تحت تصرف الجمهور بلوحة الاعلانات بمقر المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾، لمدة سنة وشهر (13 شهرا)، وهذا ما قضت به المادة 55 ف2⁽⁵⁾، والمادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه: " ترخص النسخة من المقرر المتضمن

(1) - لعبيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 214.

(2) - لعبيدي خيرة، المرجع نفسه، ص 215.

(3) - تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 112.

(4) - قلما تقدم المصالح البلدية على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، ومتى فعلت ذلك فهي نادرا ما تترك التعليق يستوفي مدته القانونية(سنة وشهر). للمزيد أنظر: عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 95- 96.

(5) - تنص المادة 55 ف2 من م ت رقم 19/15، السابق ذكره، على: "توضع نسخة مؤثر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي."

رخصة البناء الملصقة بالمجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية وذلك الى غاية انقضاء أجل سنة وشهر"،

إن الهدف من النسخة الملصقة هو السماح للغير سواء شخص طبيعي أو معنوي بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب أو الاعتراض أمام القضاء على قرار رخصة البناء أو على عدم احترامها عند انجاز البناية، خلال المدة المعنية بذلك. حيث يحسب الطعن بالنسبة للغير ابتداء من تاريخ تعليق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة اعلانات البلدية⁽¹⁾.

ما يلاحظ في هذه النقطة أن مصلحة المستفيد تبقى مهددة طيلة هذه المدة القانونية (سنة وشهر) وبالتالي نقترح أن يتم تعديل المادة التي تنص على مدة النشر بتقليصه الى أجل شهرين أو ثلاث أشهر على النحو الذي خطى عليه ال مشرع الفرنسي، حيث ألزم الإدارة بنشر قرار رخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، ومدة النشر تكون شهرين بمقر البلدية.⁽²⁾

كما ألزم نفس المرسوم التنفيذي ضرورة طلب شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال، وهذه الشهادة هي الدليل القائم بالأشغال التي قد تم انجازها واحترام البنود والتحفظات الواردة في القرار المتضمن رخصة البناء، وقد نص القرار رقم 2018/1584 المتضمن لمنح رخصة البناء للسيد: ط.و في المادة 06 منه على ضرورة الحصول على شهادة المطابقة وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.⁽³⁾

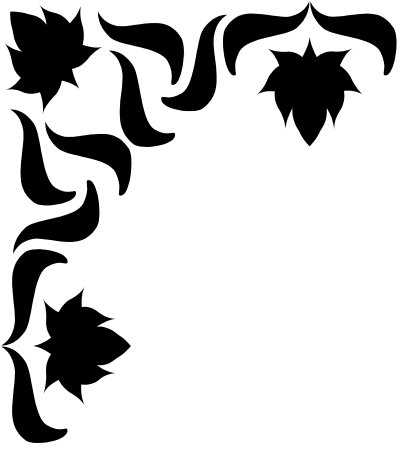
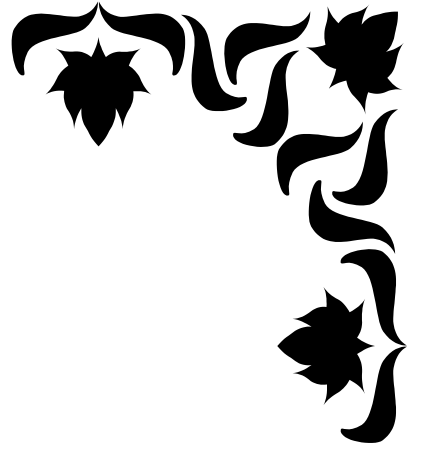
(1) - لعيدي خيرة، المرجع نفسه، ص 216.

(2) - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 33.

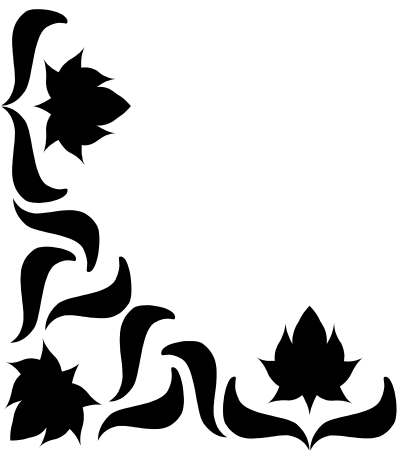
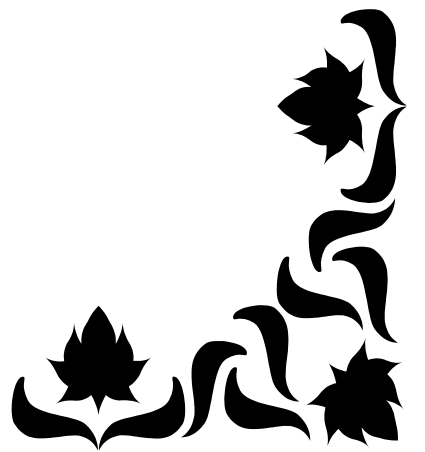
(3) - انظر الملحق 23.

خلاصة الفصل الثاني

نلخص في هذا الفصل الى القول بأن الشباك الوحيد للتعمير قد فرض قيودا من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب من طرف الافراد وتعسفهم في استعمال حق الملكية، ومن بين هذه القيود رخصة البناء والتي تعد من اهم الرخص الادارية في مجال النشاط العمراني، بواسطتها تبسط الجهات الادارية رقابتها على أنشطة البناء والتعمير وبدونها لا يمكن انشاء مدن حضارية وعصرية، بل تبقى مجرد أحياء فوضوية تعكر حياة قاطنيها، ورغم تشابك اجراءاتها وكثرتها الا انها تحقق العديد من المزايا والتي تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة وتنظيم العمران من جهة، وتخدم مصلحة المواطن وبالتالي تقيه من حالة الوقوع في البناء الفوضوي من جهة اخرى، ونظرا لأهميتها عمل المشرع على اعادة تنظيم أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، والذي بموجبه عمل على خلق لجنة الشباك الوحيد للتعمير مما ساعد على تبسيط اجراءات الحصول عليها والسماح بتسريع وتيرة دراسة الملفات.



خاتمة



حرص المشرع الجزائري على تنظيم الوسط الحضري وتنظيم العمران وذلك بنص المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على آلية الشباك الوحيد الذي شكل تحولا محوريا في كيفية معالجة وتسليم عقود والتعمير، حيث يعتبر من الآليات الفعالة لتحقيق سياسة الدولة في تبسيط الاجراءات الإدارية وتحقيق المرونة في العملية العمرانية بصفة خاصة لتفادي الفوضى في عملية استعمال العقار و القضاء على البناء الفوضوي وغير القانوني، إذ وحد في اجراءات استلام ملفات الرخص والشهادات العمرانية، كما قلص بشكل كبير في آجال تسليم القرارات الفردية في مجال العمران ما يعتبر مكسبا للإدارة والمواطن على حد سواء.

كما أن القرارات الصادرة بعد تنصيب الشبائيك الوحيدة قلت أخطاؤها بشكل كبير نظرا لآلية عمل الشباك الوحيد من خلال الاجتماعات الموحدة وسهولة التواصل والتحاور بين أعضاء الهيئات المعنية بالشأن العمراني وهو ما كان غائبا سابقا، علما أن تشكيلة الشباك الوحيد شملت كل الهيئات الفاعلة في المجال العمراني، حيث سهلت مهمته الى جانب منح السلطة التقديرية للإدارة في دعوة كل شخص أو هيئة يمكن أن تنير الشباك الوحيد في تأدية أعماله.

وقد وازن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بين المصلحة العامة المتمثلة في احترام قانون العمران من جهة، وتلبية احتياجات الأفراد في مجال تشييد البنايات وتعديلها من جهة أخرى عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية المقيدة لمنح رخص التعمير نظرا لارتباطها بعدة مجالات كالبيئة والفلاحة والثقافة... الخ، وهذا ما ظهر من خلال لجنة الشباك الوحيد بمنح الرخص حيث شكلت مظهرا من مظاهر التوازن بين المصلحتين.

إلا أنه بالرغم من المستجدات التي أقرها كل من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر والتسهيلات التي جاء بها الشباك الوحيد للتعجير إلا أنه تعذره بعض النقائص وسجلت هذه الآلية عدة ملاحظات من بينها:

- اللامبالاة في حضور اجتماعات الشباك الوحيد على الرغم من أهمية الهيئات التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 09/15، وهذا ما يفرغه من محتواه.
- تعتبر المواعيد من أهم إيجابيات الشباك الوحيد للتعجير إلا أنه لوحظ عدم التقيد بالمواعيد والآجال التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مما يتحتم تأجيل عقد الاجتماعات وهو ما يؤثر على حقوق طالبي الرخص والشهادات العمرانية.
- عدم تجنيد الكادر البشري من خلال عملية التوظيف والإبقاء فقط على موظفي المصالح التقنية للبلديات.
- نقص فادح في الوسائل المادية المساعدة على العمل والتحقق في الملفات ما ينقص من فعالية الشباك الوحيد في أداء عمله بكل أريحية.
- بطء العمل بالبطاقة الالكترونية أو حتى لا تكون موجودة، مما قد يساهم في إطالة النظر في ملفات طالبي الرخص والشهادات العمرانية.
- عدم النص على امكانية حضور المواطنين عامة، وأصحاب الطلبات خاصة لاجتماعات الشباك الوحيد.
- الكم الهائل لنسخ الملفات التي ترفق مع طلبات رخص التعجير حيث أنها ترهق كاهل طالبيها لتعددتها وتنوعها، فهي تتطلب جهد ومدة زمنية لإعدادها، وكذلك أموالا لتحضير الملفات السالفة الذكر.

- عدم اجتماع الشباك الوحيد في الآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وإنما يتم ذلك بالنظر إلى عدد الملفات التي تم تقديمها للمعالجة مما يؤثر سلبا على سير هذا الشباك ويؤدي الى تعطيل مصالح المواطنين.
- عدم وضوح اجراءات تنصيب الشباك الوحيد وكيفية سير أعماله وتشنت اجراءات تحضير عقود التعمير، على أساس أنه لا يختص بتحضير كل عقود التعمير، مما يؤدي الى تعقيد الاجراءات الإدارية سواء بالنسبة للمواطن أو للإدارة.

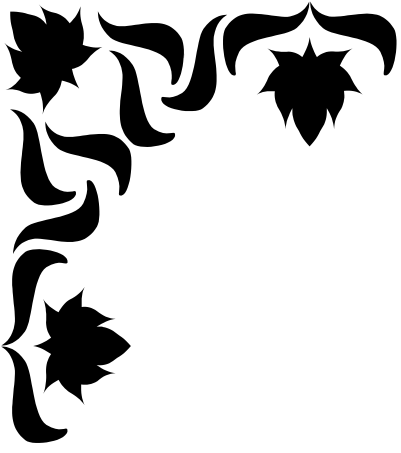
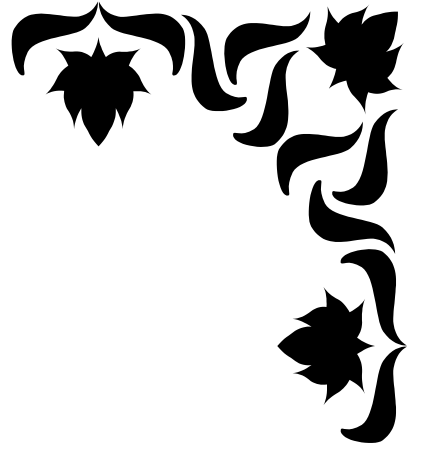
والأكيد انه لتفعيل آلية الشباك الوحيد للتعمير بقوة لابد من:

- تفعيل المسار الالكتروني بدءا من تقديم الملف إلى غاية التوقيع الالكتروني على الرخصة ووضعها رهن إشارة طالبها في الفضاء المخصص لها من طرف السلطات المعنية مما يعطي نتائج ايجابية لنموذج توظيف التكنولوجيات الحديثة في تسهيل حصول المواطن على الخدمات في أقرب الآجال.
- تمكين وسائل الاعلام والجمهور من الاطلاع على مسار الملفات بصفة عادية
- تنظيم لقاءات علمية دورية تحسيسية لتسليط الضوء على الوضع الذي آلت اليه البلديات والولايات في مجال التعمير في مختلف جهات البلاد.
- زيادة عدد الموظفين على مستوى المصالح التقنية.
- توفير الوسائل المساعدة على العمل.
- إلزام أعضاء الشباك الوحيد للتعمير، حضور اجتماعاته بغية اثراء ومناقشة ملفات الطلبات.

كما نناشد المشرع الجزائري بضرورة تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها باعتباره الأساس القانوني لخلق الشباك الوحيد عن طريق:

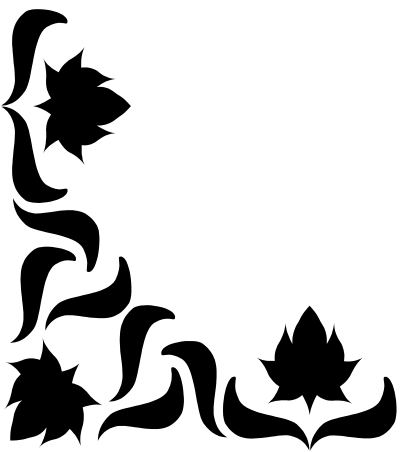
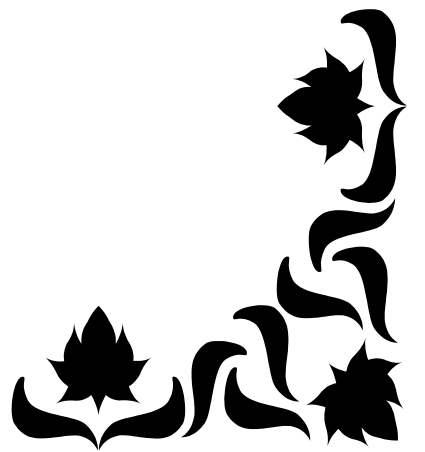
- النص على انعقاد الشباك الوحيد بصورة دائمة، لاسيما في البلديات التي تعرف حركية متسارعة في مجال البناء والتعمير.
- النص على امكانية مشاركة أصحاب الطلبات في الاجتماع.
- النص على المسؤولية الشخصية للأعضاء في حالة عدم الالتزام بالمواعيد والآجال القانونية.
- توضيح نصوص بعض المواد لتسهيل تنفيذها ميدانيا على مستوى مختلف المصالح والهيئات.
- تبسيط الاجراءات وتخفيف مكونات الملفات التقنية من أجل تفادي القيام بالبناء الفوضوي.

وفي الأخير يمكن القول أن القاعدة القانونية وحدها لا تكفي لإنجاح عمليات البناء والتشييد على ارض الواقع، وذلك مهما كانت صياغتها ومضمونها، ما لم يكن هناك وعي تعميري حقيقي متشبع به، انطلاقا من الباني المنتج الى المواطن المستهلك مرورا بالإدارة المنظمة للعملية والضابطة لها.



قائمة المصادر

والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

ا. المصادر:

1- ابن منظور، لسان العرب، المجلد4، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الاولى، دون سنة نشر.

اا. المراجع:

أولاً- النصوص القانونية:

أ- الأوامر:

1- الأمر رقم 75-67 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد83، المؤرخة في 17 أكتوبر1975م، الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 82-02.

2-الأمر رقم 85/71، مؤرخ في 29 ديسمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، الجريدة الرسمية عدد 4، صادر بتاريخ 14 جانفي سنة 1972.

3-الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الصادر بالجريدة الرسمية العدد52، لسنة2003.

ب- القوانين:

1-القانون رقم 02/82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ، الموافق 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادرة بالجريدة الرسمية عدد06، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2- القانون 02/97 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 الموافق 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89. سنة 1998.

3- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419هـ، الموافق 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 1999م.

4- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م. المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية .

5- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ، الموافق 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003، الملغاة بعض موادها بموجب المادة 46 من القانون رقم 11-02.

6- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004م، المتضمن الغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994م والمتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

7- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432هـ، الموافق 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03 يوليو سنة 2011م.

ج- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 78-91 المؤرخ في 21/04/1978، المتعلق بمدى التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد17، سنة 1978.
- 2- المرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1402هـ، الموافق 09 أكتوبر سنة1982م، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد41، المؤرخة في 12 أكتوبر سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد26، المؤرخة في 01 يونيو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 07 يناير سنة 2006، الصادر بالجريدة الرسمية عدد55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 2 محرم عام 1412هـ، الموافق 14 يوليو سنة 1991م، والمتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الصادر بالجريدة الرسمية عدد34، المؤرخة في 17 يوليو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 314/95 المؤرخ في 15 جمادى الاولى عام 1416هـ، الموافق 10 أكتوبر سنة 1995م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد60، المؤرخة في 15 أكتوبر سنة 1995م، والملغى بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 29 رجب عام 1430هـ، الموافق 22 يوليو سنة 2009م، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك

الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الصادر بالجريدة الرسمية عدد43،
المؤرخة في 22 يوليو سنة 2009م.

5- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق
30 يناير سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث
عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا
اجراءات المراقبة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد06، المؤرخة في 05 فبراير
سنة 2006م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09، المؤرخ في 03
ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر 2009م، الصادر بالجريدة الرسمية
عدد61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.

6- المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 31/05/2006 الذي يضبط التنظيم
المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة ويحدد قائمتها، الجريدة الرسمية،
عدد37، سنة 2006.

7- المرسوم التنفيذي 09/276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقية
الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، ج ر رقم
50

8- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق
25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،
الصادر بالجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 م.

د- التعليمات:

1- التعليمات الوزارية رقم 13/85 المؤرخة في 17 جانفي 2013، الصادرة عن
وزير السكن والعمران، تتضمن تحديد كيفيات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير
من طرف السلطة المختصة.

2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، الصادرة عن
وزير السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، والمتعلقة
بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثانيا - الكتب باللغة العربية:

أ-المراجع العامة:

- 1-بعلي محمد الصغير، القرارات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، بدون طبعة، سنة2005.
- 2-سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الاداري، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 3-طاهري حسين، القانون الاداري والمؤسسات الادارية، دارالخلدونية، الجزائر2007.
- 4-عمار عوابدي، القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1990.
- 5-عوابدي عمار، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة والقانون الاداري، الطبعة الخامسة.
- 6-لكحل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014.

ب- المراجع الخاصة:

- 1-اقلولي رايح أولد صافية، قانون العمران الجزائري"أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دارهومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة2015.
- 2-أمينة غريب، ساسي سفيان، المؤسسة الاقتصادية الجزائرية والمسؤولية البيئية (بين التشريع والتطبيق) دراسة ميدانية تحليلية، جامعة الطارف، 2003.
- 3-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 4-عايدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، 2011.
- 5-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، جسور للنشر والتوزيع.

6- كمال محمد الامين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003.

-7

ثالثا/ الكتب باللغة الفرنسية:

- 1- Adja et Bernard Drobenko, op cite.
- 2- G.PEISSER, Droit Administratif, Dalloz, paris, 1971.
- 3- Henri Jacquot et François Priet, op.cit.
- 4- Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1998 Djilali.
- 5- Jaqueline Marand-Deville, Jacqueline, droit de l'urbanisme, deuxième edition, Dalloz, Paris, 1994.
- 6- Michel RICARD, Le Permis de Construire, éditions Moniteur, Paris 2002.

رابعا/ المقالات:

- 1- **براهيمي موفق**، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 2- **بلول فهيمة**، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018.
- 3- **جبار عبد المجيد**، مفهوم القرار الإداري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 5، العدد الأول، سنة 1995.
- 4- **جمال دويبي بونوة**، "الأحكام القانونية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، غليزان - الجزائر - المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018.

- 5- حجوج كلتوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة الاستغلال والتهيئة طبقا م ت رقم 19/15، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة02، العدد08، دون سنة نشر.
- 6- حمشة مكي، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد15، دون سنة نشر.
- 7- حوحو رمزي، "رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009.
- 8- دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، العدد السابع، جوان2018.
- 9- زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الاول، جانفي 2013.
- 10- سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، العدد السابع عشر، سبتمبر 2018.
- 11- صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مقال منشور بمجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010.
- 12- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياية، جامعة البليدة 2، العدد السابع، جوان 2015.

- 13- **عبان عبد الغني**، النظام القانوني لرخصة البناء تطبيقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، العدد الثاني، 25 جانفي 2015.
- 14- **عبايدية سارة**، شهادة التقسيم كألية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 15- **عبد القادر دراجي**، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، العدد 17، سنة 2014.
- 16- **العربي وردية**، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 17- **قاسي نجاة**، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، العدد السادس، سنة 2017.
- 18- **قسوري فهيمة وريمان حسينة**، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 19- **قماري نضرة بن ددوش**، الاجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وأليات الرقابة عليها، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 20- **لعور بدرة**، "دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري"، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القانوني، جامعة بسكرة الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016.

- 21- **لعويجي عبد الله**، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة1، العدد 10، جوان 2018.
- 22- **لعويجي عبد الله**، مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة باتنة، العدد الرابع، سنة 2015.
- 23- **مراحي صبرينة، موسى نورة**، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السادس، جوان 2018.
- 24- **مزود فلة**، "رخصة البناء الية لحماية النظام العام العمراني"، مقال منشور بمجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد السادس، أيلول 2016.
- 25- **مزياني فريدة**، دور العقار في التنمية المحلية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 06، جانفي 2012.
- 26- **موهوبي نور الهدى**، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة01، العدد الثاني، دون سنة نشر.
- 27- **موهوبي نور الهدى**، معاينة المخالفات المتعلقة بتخقيق مطابقة البناءات والجزاء المترتبة عنها، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الاول، مارس 2017.
- 28- **هلوك زوييدة**، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة مستغانم، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 29- **ولد علي عمار ماسينيسا**، "رخصة البناء في التشريع الجزائري"، جامعة جيلالي الياس، سيدي بلعباس، العدد الثامن عشر، جوان 2017.

خامسا:مذكرات:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1-بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.

2-بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016-2017.

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

4-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، السنة الجامعية 2014-2015.

5-عزاوي عبد الرحمن، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007.

6-عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016.

7-لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2016-2017.

8-لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 11 جويلية 2019، السنة الجامعية 2018-2019.

ب- مذكرات الماجستير:

1-أبرياش زهرة، دورالبلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2011.

2-براهيمي موفق، البعء البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.

3-بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، جويلية 2009.

4-بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستيرفي العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون اداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

5-تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

- 6- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ادارة عامة، قسنطنة، 2012.
- 7- خضراوي امال، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010.
- 8- شوبك مونية، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون بيئية، سطيف، 2015.
- 9- شريدي ياسمين، الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007-2008.
- 10- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016.
- 11- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجتمعي 2011/2012.
- 12- قاسي نجاه، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015.
- 13- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

سادسا: الملتقيات:

1- اقلولي رابح اولد صافية، رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية- الواقع والاتفاق-، يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

2- بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية يومي و27 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

3- خرشي الهام، محاضرات في الضبط الاداري، أقيمت على طلبة سنة ثالثة حقوق، تخصص قانون عام، أجزيت من قبل المجلس العلمي لكلية الحقوق والعلوم السياسية بموجب المحضر رقم 216/288 مؤرخ في 26 سبتمبر 2016، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، السنة الجامعية 2015/2016.

سابعا: المحاضرات:

1- محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة، أشغال الملتقى 34 تسيير الجماعات المحلية، جانفي 2008.

ثامنا: القرارات

1- قرار رقم 2015/728، يتضمن انشاء الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء المكلف بتحضير ودراسة عقود التعمير، مؤرخ في 04 ماي 2015

المواقع الالكترونية

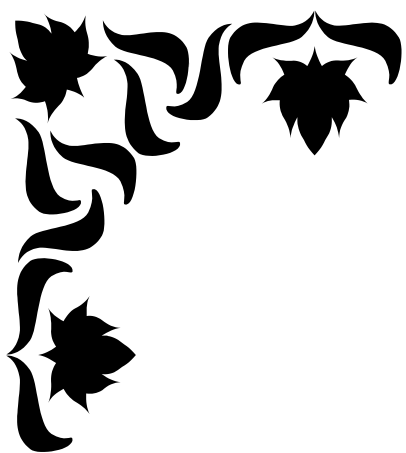
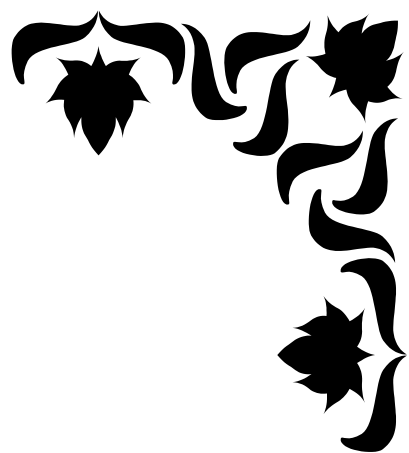
1- وكالة الأنباء الجزائرية، وزارة السكن تذكر بالتدابير والاجراءات المحددة لكيفيات اعداد وتسليم عقود التعمير، تاريخ النشر: 11أفريل 2017، تاريخ الاطلاع: 28أوت 2020، متاحة على الموقع الالكتروني: <http://www.aps.dz/ar/economie/41868>

2-وزارة السكن والعمران والمدينة، البناء والعمران، بدون سنة نشر، تاريخ الإطلاع 28 أوت 2020، متاحة على الموقع:

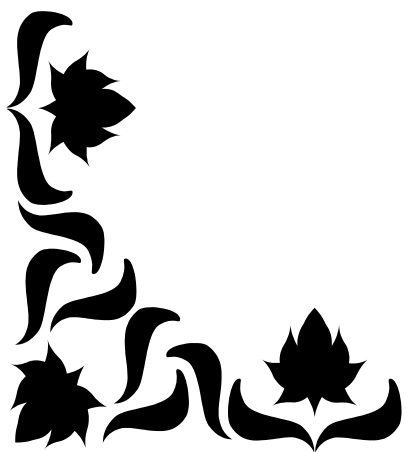
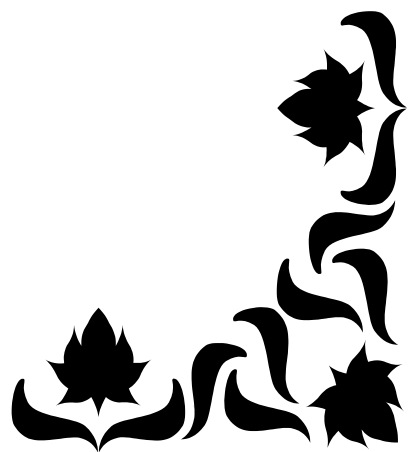
<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=26>

3- جزائرس، مديريةية التعمير بوزارة السكن تطالب بمراجعة المرسوم التنفيذي رقم 176/91، تاريخ النشر: 14 جانفي 2014، تاريخ الاطلاع 22 أوت 2020، متاح على الموقع الالكتروني: www.djazairess.com el massa

1- شبكة النبا، مفهوم الشفافية الادارية كحق للمواطن، تاريخ النشر: 11نوفمبر 2018، تاريخ الاطلاع:
2020/07/22، متاح على الموقع الالكتروني:
<https://annabaa.org/arabic/goodgovernance/17258>



فهرس المحتويات



الفهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	الاهداء.....
	شكر وتقدير.....
	مصطلحات مختصرة.....
أ-هـ	مقدمة.....
49-08	الفصل الاول: ماهية الشباك الوحيد للتعيمير في التشريع الجزائري.....
08	المبحث الأول-مبررات ا نشاء الشباك الوحيد للتعيمير.....
09	المطلب الأول: مقارنة قانونية بين المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى والمرسوم التنفيذي رقم 19/15
09	الفرع الأول: التعيمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى.....
19	الفرع الثاني: التعيمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15.....
25	الفرع الثالث: أهم الأحكام المستجدة بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 مقارنة مع نظيره المرسوم التنفيذي 91/176 الملغى
29	المبحث الثاني- مفهوم الشباك الوحيد للتعيمير.....
30	المطلب الاول- تعريف الشباك الوحيد للتعيمير.....
32	المطلب الثاني- خصائص الشباك الوحيد للتعيمير.....
32	الفرع الأول- أداة من أدوات الرقابة القبلية والبعديّة.....
34	الفرع الثاني- وسيلة من وسائل الضبط الإداري.....
36	الفرع الثالث- حديث النشأة.....
36	الفرع الرابع: هيئة تشاوريّه.....
37	الفرع الخامس- قراراته تصدر بالإرادة المنفردة.....
38	المطلب الثالث- أهداف الشباك الوحيد لتعيمير.....
38	الفرع الأول- تبسيط إجراءات معالجة الملفات.....
39	الفرع الثاني-الاقتصاد في النفقات.....
39	الفرع الثالث- تفعيل الإدارة الالكترونية.....
40	المبحث الثالث- تشكيلة الشباك الوحيد للتعيمير.....
42	المطلب الأول- تشكيلة الشباك الوحيد للتعيمير على مستوى البلدية.....
42	الفرع الأول: الأعضاء الدائمون.....
44	الفرع الثاني: الأعضاء المدعويين.....

45	المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للتعمير على مستوى الولاية.....
45	الفرع الأول: الأعضاء الدائمون.....
47	المطلب الثالث: على مستوى وزارة العمران.....
47	الفرع الأول: الأعضاء الدائمون.....
47	الفرع الثاني: الأعضاء المدعويين.....
49	خلاصة الفصل الاول.....
93-51	الفصل الثاني: صلاحيات الشباك الوحيد للتعمير في التشريع الجزائري.....
52	المبحث الأول: مجال اختصاص الشباك الوحيد للتعمير في التشريع الجزائري.....
52	المطلب الأول: رخصة البناء.....
54	المطلب الثاني: رخصة التجزئة.....
56	المطلب الثالث: رخصة الهدم.....
58	المبحث الثاني: مهام الشباك الوحيد للتعمير.....
58	المطلب الأول: لجنة الشباك الوحيد البلدي للتعمير.....
60	المطلب الثاني: لجنة الشباك الوحيد للولاية.....
62	المطلب الثالث: لجنة الشباك الوحيد على مستوى وزارة العمران.....
64	المبحث الثالث: دور الشباك الوحيد للتعمير في تحضير عقود التعمير.....
65	المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة البناء.....
65	الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة البناء.....
66	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
76	المطلب الثاني: دراسة ملف رخصة البناء.....
76	الفرع الأول: ايداع ملف رخصة البناء.....
78	الفرع الثاني-التحقيق في ملف طلب رخصة البناء.....
82	الفرع الثالث- البت في ملف طلب رخصة البناء.....
86	المطلب الثالث- تبليغ قرار رخصة البناء.....
86	الفرع الأول- الهيئة الادارية المختصة بتبليغ قرار رخصة البناء.....
88	الفرع الثاني- ميعاد تبليغ قرار رخصة البناء.....
89	الفرع الثالث- آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء.....
91	المطلب الثاني- نشر قرار رخصة البناء.....
93	خلاصة الفصل الثاني.....

.....	خاتمة
.....	الملاحق
.....	قائمة المراجع
.....	الفهرس

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ