



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة زيان عاشور - الجلفة  
Université Ziane Achour-Djelfa

كلية علوم الطبيعة والحياة  
Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

قسم علوم الأرض والكون  
Département des Sciences de la Terre et de l'Univers

## مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تحت عنوان :

قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وانعكاساتها

على الصورة الحضارية للمدينة

تحت إشراف الأستاذ :

– موبيسا عبد الرحمن

إعداد الطالبة :

– موساوي نسرين

الموسم الجامعي :

2021/2020

## الشكر و العرفان

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات

لا يسعني و انا انهي هذا البحث المتواضع جدا الا ان اشكر الله عز وجل الذي وفقني

واعانني لإتمامه.

وان أتوجه بخالص شكري وجميل تقديري وعرفاني للأستاذ المشرف السيد مويسابد الرحمن

على اشرافه على هذه المذكرة.

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان الى أعضاء اللجنة الموقرة المكونة من

الصفوة من أساتذتنا الافاضل على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل وادامهم الله في خدمة

العلم.

ثم اشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد وشجعني لمواصلة انجاز هذا العمل.

## إهداء :

اهدي هذا العمل المتواضع ثمرة جهدي وعنائي:

الى الوالدين الكريمين اللذان انارا لي درب العلم والمعرفة.

الى كل من صح فيه قول من علمني حرفا كنت له عبدا.

الى جميع اساتذتي عبر جميع اطوارى التعليمية لاسيما الاسرة العلمية لما بعد التدرج بجامعة زيان عاشور.

الى كل الزملاء والزميلات في مرحلة ما بعد التدرج الى كل من افادني ولو بالنصيحة.

الى كل من ساعدني سواء من قريب او من بعيد.

## المقدمة :

إن الارض اهم من ان تكون مجرد محلا للحق لانها جزء من وجود البشرية حيث نظم واطر ورتب القانون . اليات بحسب الملكية وحرية التصرف فيها . لذلك نجد ان القوانين الحديثة والحالية انها اهتمت بوضع اطار قانوني يحمي الاراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناء والانشاء طبعا هذا في مختلف القطاعات

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة . كما بين مدى تطورها ومستوى الحضارة والرقى فيها لذلك نجد ان جميع الدول تسهر لأجل لوضع معايير تستجيب لها البناءات . بنية اظهار الوجه الحسن لها . ومتى نجد العمران متطور فإننا نجد الدولة متطورة وهذا طبعا حال العكس في الدول المتخلفة التي تشهد حالة من الفوضى في مجال العمران .

في بلدنا الجزائر ومنذ الاستقلال أصدرت الهيئات المعنية الكثير من النصوص القانونية . بهدف

تنظيم وتطوير العمران ومنحه الطابع الجمالي الذي هو بدوره يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية . والتي ولدت العصور والازمنة.وكذ تراكم الخبرات من طرف السكان الذين استوطنوا الجزائر وتركوا بصمتهم في مجال العمراني على مختلف العصور .

وحسب الحكومة الجزائرية فإنها فرضت جملة من القيود التي تشيد البناءات . اي ان اي بناء في محيط عمراني او منطقه عمرانية جديدة لابد ان يستجيب لعدة قواعد تقنيه محدد مسبقا من قبل المشرع تحكها قواعد تنظيميه اذا فان اي توسع في التجمعات السكنية او إنشاء المدن الجديدة تكون حسب مخططات تقنيات تسهر عليها الجهات الادارية . نذكر من اهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وايضا مخطط شغل الاراضي . لتلي بعد ذلك عملية البناء مع ما يليها من طراسيس وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية كل هذا داخل في اهداف اقامه عمران نظامي ومخطط في اطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية وايضا من اجل مكافحه البناء الفوضوي وما يصاحبه من اخطار من اجل تحسين الوجه الجمالي المدن والتجمعات السكانية الحضرية

وعليه فان عملية البناء تعد من اهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة والتعمير. لما لها من اهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن ترقية اطار المعيشة وتحسين العمران الحضري . يستمد البحث فائدته وأهميته من كون قرارات التهيئة والتعمير والتي نظمها المشرع هي سلطة الادارة في تاثير عملية البناء وتشبيد وتجمعات السكانية . وكذا في محو فكره البناء الفوضوي الذي يظهر بصورة اكبر عند تخلي الاداره عن اصدار مثل القرارات التنظيمية المتمثلة اساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . وكذا مخطط شغل الأراضي .

ومن خلال ذلك تبرز الاهميتها العلمية لدراسة هذا الموضوع وفائدته من خلال اظهار منابع النقص في ظل الحالة التي يشهدها العمران في بلادنا . هل نستطيع ان القول انها في الناحية التشريعية ؟ اي من جانب المشرع مع جدير الذكر ان المشرع اصدر مجموعه كبيره من القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير . ام قد نقول انها من جانب الاداره التي اعطت هذه المكنات القانونية في اطار عملية تنظيم التهيئة والتعمير حيث ان المشرع الجزائري أعطى صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير واداره المدن . لكن ندرك انها هناك خلل واضح في أداء البلديات لدورها في تنميه العمران الحضري . وذلك من خلال مراجعه حاله العمران في المدن الجزائرية . نستطيع القول انه ربما بسبب الموظفين القائمين على هذا الدور كونهم يسعون لكسب ود الناخبين وذلك لكونهم أفراد منتخبين وذلك على صالح المقاييس العمرانية التي يقود التخلي عليها الى كوارث حقيقية بالنسبة الى قاطني هذه التجمعات السكانية مثل ما حدث في زلزال بومرداس في 2003 و زلزال شلف في 1981 وباب الواد في 2001 اضافة لهذا فان هذه الدراسة تسلط الضوء على موضوع يعد من صميم الادارية لكونها تكشف حق الاداره في القيام ببعض الاعمال دون اللجوء الى سلطه القضاء يظهر مدى تحكم الجهات الاداريه المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير وتجسيدها على ارض الواقع مما يستجيب لاستراتيجيه البناء التي وضعها المشرع الجزائري .

ويعود سبب اختياري لهذا الموضوع أساسا لدوافع ذاتيه بحكم تخصصي في الميدان كما يعود لذلك إلى جملة من العوامل الموضوعية يمكن تناولها في نقاط كالتالي :

**-دوافع ذاتية :** بحكم تخصصي في ميدان علوم الأرض والكون لهذا رأيت بهذه المبادرة لمعالجة هذا الموضوع ليكون كمعين لطلاب وباحثين سواء الميدان العقاري او حتى باحثي القانون.

**-دوافع موضوعية:** وهناك عدة نقاط اذكر منها :

- قلة البحث المختص في التهيئة والتعمير من الجانب القانوني .
- إصراري على كشف العوامل الاساسيه لانتشار ظاهره البناء الفوضوي.
- معرفه دور المشرع الجزائري في عمليات التهيئة والتعمير.

- رغبتني في معرفه مدى الدور الذي تاخذه الإدارات المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص والقرارات المنظمة لها .
- الموضوع حدثه جديد وحديث في الجزائر ولا يزال الكثير فيه وفي ميادينها لم يتطرق لها الباحثون.
- رغبتني في اثناء المكتبة العمرانية في الجزائر بدراسة تخص الجانب القانوني .
- ونظرا لحدثة البحث في موضوع التهيئة والتعمير من خلال الدراسات المعمقة لم اجد دراسة مستقلة ما عدا بعض الإشارات حول جانب من جوانب الموضوع رغم الموضوع قد اعطى عامل حقه في البلدان المتقدمة من تحليل ودراسة في بلدان العالم متقدم وفي مكاتب الجزائرية قد وجدت في هذا الموضوع أطروحة الدكتور -العويجي- بعنوان (قرارات التنمية والتعمير في التشريع الجزائري) حيث يعالج القوانين التي أصدرت بخصوص القرارات الفردية للتهيئة والتعمير .
- ايضا من بين ابرز الدراسات التي تطرقت إلى الموضوع مذكرة الماجستير للاستاذ -جبري محمد- تحت عنوان (التعطيل القانوني للتعمير في ولاية الجزائر) وايضا مذكرات شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية للطالبة -هوارى سعاد- تحت عنوان (مخططات شغل الاراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة -الدقسي عبد السلام- . سكنية وتزفت مدينة قسنطينة) .
- من خلال هذه الدراسات نجد إن هناك مرامي وغايات يمكن تلخيصها في ما يلي :
- الوقوف على مدا نجاعت النصوص الصادرة المتعلقة بالعمران .
- التعريف بإجراءات البناء القانونية . والمحافظة على البيئة والأراضي الفلاحية .
- اظهار مدى فاعلية النصوص القانونية التي أصدرها المشرع .
- إبراز مدى تدور التي تلعبه الادارة في ظل الوسائل الممنوحة لها من اجل السهر على تأطير وتنظيم عملية العمران والعمل على تحسين المظهر الجمالي للتجمعات السكنية .
- من هنا جاءت إشكالية هذا البحث في التساؤل المحوري الآتي :
- ( كيف ساهم التشريع الجزائري في تطوير عملية التهيئة والتعمير في الجزائر ؟ )
- في هذا البحث او هذه الدراسة ان صح التعبير فانه تم اتخاذ ثلاث مناهج طبعا مع جدير بالذكر انه هناك ترابط وتكامل بينهم . حيث تم الاستعانة بالمناهج الاتية :
- التاريخي . الوصفي والتعليقي .
- يظهر المنهج المتبع الاول عند تطوير القرارات العمرانية وذلك عبر القوانين الصادرة بشأنها خاصة بظل التعديلات التي مستها .
- اما المنهج الوصفي فانه اتبع في اطار معرفة جوانب الظاهرة اي نقصد قرارات التهيئة والتعمير من خلال الاعتماد والاطلاع على الدراسات السابقة التي تناولت هذه الدراسة .
- وأخيرا المنهج التحليلي الذي حلل المواد والنصوص القانونية التي ستعتمد في هذه الدراسة.

وبناء على ذلك تم تحديد خطة للدراسات تقوم على ثلاثة فصول هي :

### الفصل الأول : (القرارات المتخذة في مجال التهيئة والتعمير)

تحتوي على مبحثين المبحث الاول تطرق الى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وطبعا كيفية إعدادة والمصادقة عليه . وكذلك قطاعاته وكذلك اشكال المخالفة التي تعترضه .

اما المبحث الثاني فقط خصصته في مخطط الشغل الأراضي أيضا تطرقت فيه إلى كيفية إعدادة والمصادقة عليه وكذلك صور المخالفة التي تعترضه .

### الفصل الثاني: فهو تحت عنوان (القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير) وقد تطرقت فيه الى

مبحثين

المبحث الاول: تحت عنوان التراخيص العمرانية ضمن اطار طبعا التهيئة والتعمير ذكرت فيه الرخص

العمرانية

- رخصة البناء . رخصه التجزئة ورخصه الهدم .

المبحث الثاني: (الشهادات العمرانية) في مجال العمران وهي شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير .

### الفصل الثالث: مرحلة البحث الميداني تطلبت الدراسة القيام بعمل ميداني . تمثل في زيارة موقع الدراسة

والوقوف على وضعه الحالي . إلى جانب الاتصال بمختلف الهيئات سواء لإجراء المقابلات او استبيان او الحصول على معلومات والبيانات والمخططات اللازمة .

### مرحلة التحليل وتشخيص المعطيات:

بعد جمع المعطيات وتقديم الاستبيان قمت بتحليلهم و تقديمهم مع استنباط الأسباب والمشاكل الموجودة وذلك بالاعتماد على الاستجواب الذي قدم مع مختلف المتعاملين والمتدخلين على المجال الحضري وعلى ضوءها وضعت لتحديد سيناريوهات البقاء عليها أو اقتراح تغييرها .

-في ما يخص الصعوبات التي واجهتني في بحكم أن الموضوع جديد فان قلة الابحاث فيه وصعبه الحصول على المعلومات خاصة في الفصل الأخير وكذا صعوبة التنقل إلى منطقة الدراسة بحكم المسافة وصعوبة التواصل مع الهيئات في العمل الميداني .

## الفصل الاول:

### القرارات المتخذة في مجال التهيئة والتعمير

## الجزء الأول :المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

### المطلب الاول: المعنى العام للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي أداة عمرانية تحت اطار التهيئة ، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

" PDAU " هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير، وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الوجه "PUD" والمخطط العمراني المؤقت "PUP" .

حيث يكلف المجلس الشعبي البلدي بوضع مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير او المتوسط او البعيد اخذ بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، ومما يساعد المجلس للقيام بهذه المهمة ان هناك ما يسمى ب "بنك المعلومات" مقره على مستوى الولاية حيث انه يشمل كافة الدراسات والمعلومات والإحصاءات الاجتماعية والعلمية المتعلقة بالولاية.

فهذا المخطط يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فانه يرسم ويحدد افاق متوسعة وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على مستوى الإقليمي كخلية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على مستوى الوطني.

بالإضافة الى ان هذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشروع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسيرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن ، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط لمحاولة إيجاد توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء والنشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية ودينية ، نظرا لهذه الأهمية اوجب المشروع لزوم ان تغطي كل بلدية او اكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتم اعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت، فمن الناحية القانونية هو يواجه به الغير، اذ لا يمكن استعمال الارض او بنائها على نمو يناقض او يعاكس ما جاء في محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والا تعرض لعقوبات، كما انه بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم لجميع ما فيه الإدارة التي أعدته وصادقت عليه؛ اما من ناحية التقنية: فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة عن المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير معمر.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة ويهدف الى صياغة صورة جمالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وهو وثيقة مستقبلية التنبؤ وتوجيه التهيئة حيث يشتمل على تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها 20 سنة بعد اعداده.

## - الأصول التاريخية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر:

تعود الأصول التاريخية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى فترة قديمة نوعا ما، فهي ليست فكرة جديدة حيث ان اول من منطلق لها سنة 1967. كان مخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات اعلامية، حيث كان لزاما على البلدية ان تكون احتياطات عقارية عن طريق استلام البلدية على ملكية الأراضي للأفراد او للدولة او للجماعات المحلية ونقلها الى ملكيتها لتحقيق التنمية المحلية. وهذا مشروط بوجود مخطط عمراني قصد الاحتياطات عقارية لفائدة البلديات وهذا يعني ان تكون هذه الأراضي داخلة في حدود المنطقة العمرانية وفقا للمادة 02 الفقرة 02 من الامر 74-26 بوجب المخطط العمراني تمد هذه المنطقة المنجزة من طرف المجلس الشعبي البلدي وفقا للمادة 156 من الامر 67-24 المتعمر في قانون البلدية. اذن المخطط شرط الادراج قطعة ارض في الاحتياطات العقارية وفي حالة غيابه يكون مقرر ادراج القطعة في الاحتياطات العقارية مجاوز للسلطة وبالتالي بطلانه من قبل المحكمة العليا في قرارها الصادر 1989/14 «حيث ان غياب مخطط التعمير يعتبر حرق للقانون وبالتالي تجاوز للسلطة مما يتعين ابطال قرار الادماج».

## المطلب الثاني: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

### الفرع 01: تحديد موضوع المخطط

حددت المادة 18 بشكل عام موضوع المخطط أي حددت الاطار العام والخطوط العريضة التي يجب الزاما على المخطط ان يحتويها والا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه وتتمثل هذه الخطوط في:

✓ تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات حسب القطاع.

✓ تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى.

✓ تحديد مناطق التدخل في انسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

اذن بما ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لنصوص القانونية التي تحدد اطاره القانوني، يجب ان يكون أيضا من:

أولا- **تقرير التوجيهي**: تحدد فيه التوجيهات العامة لسياسة العمرانية حيث يضبط مايلي:

أ-تعديل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي؛ الديمغرافي؛ الاجتماعي؛ والثقافي للتراب المعني وتحديد إمكانية التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للاماكن.

ب-قسم التهيئة المقترح بالنظر الى توجيهات الخاصة وحماية الساحل.

ثانيا- **لائحة التنظيم**: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة الى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22-23 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، تحدد فيه الترتيبات القانونية الاجبارية بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات ولهذا الغرض يجب ان يحدد ما يلي:

- أ. الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
- ب. التخصيص القالب للأراضي عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة او الخاضعة الى الإجراءات.
- ج. الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها او تعديلها او انتشارها.
- د. المساحات التي تتدخل فيها المخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها.
- هـ. الاخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.
- و. المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

**المطلب الثالث: اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

تلتزم كل بلدية عبر كافة التراب الوطني بتغطية اقليمها بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ويشترط اتباع مجموعة من الإجراءات موزعة على مرحلتين: مرحلة الإجراءات التمهيدية او الابتدائية ثم المرحلة المصادقة والتنفيذ.

## أولاً- مرحلة التحضيرية للمخطط التوجيهي والتعمير:

تبدأ بإصدار قرار اعداده؛ وتنتهي بعملية الاستقصاء العمومي حول جدوى المخطط واهميته بالنسبة الى كل الأراضي المقرر تغطيتها ونذكر أيضا انه بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فان اعداده لا يكون الا عن طريق مداولة من المجلس او المجالس الشعبية البلدية لتوضيح اكثر نذكر:

-يصدر قرار اعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وذلك بموجب المداولة صادرة من المجلس؛ حيث توضح المداولة مختلف التوجيهات التي يجب ان يتضمنها المخطط، والهيئات والمصالح والجهات الإدارية التي تشارك في اعداده يتم تبليغ مضمونها الى الوالي المختص إقليميا وتعلق في مقر المجلس الشعبي البلدي شهر كامل ثم يبدأ سريانه من تاريخ المداولة حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي او الرؤساء المجالس الشعبية المعنية اذا كان المخطط يشمل اكثر من بلدية في اعداد المخطط وفق مبادئ التشاور وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المتعددة.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالاطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة؛ ورؤساء المنظمات المهنية؛ ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما اذا كانوا يريدون ان يشاركوا في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين مهن لديهم في حالة ثبوت ارادتهم هذه.

كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 الهيئات والإدارات وال مصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة وهي كالتالي:

1-الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الاقتصادي
- الري
- النقل
- الاشغال العمومية

- المباني والمواقع الاثرية والطبيعية
- البريد والمواصلات
- البيئة
- التهيئة العمرانية
- السياحة

ثالثا- الوثائق والمستندات البيانية: تشمل خاصة على المخططات الاتية:

1. مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الاطار المشيد حاليا، واهم الطرق وشبكات مختلفة .
2. مخطط التهيئة: يبين حدود ما ياتي:

\*القطاعات المعمرة والقابلة للتغيير؛ والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 29-90.

\*بعض أجزاء الارض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة او الجديدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

\*مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

3. مخطط الارتفاقات الواجب إبقاء عليها او تعديلها او انشائها.

4.مخطط الجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق، واهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنظمات المنفعة العمومية.

5-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ومخططات خاصة لتدخل .

-تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.

-تحدد مساحات حماية المؤسسات او المنشآت او تجهيزات طبقا للإجراءات القانونية المعمول بها.

يعتبر هذين الجزئين الأخيرين تقنيا من حيث انه يحتوي على مخططات بيانية تكشف عن جانب التقني لهذا المخطط.

لعل السبب في إضافة هذه التعديلات الأخيرة تقصد بذلك المرسوم التنفيذي **05-17-317** المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي **91-177** هو ما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من عراقيل طبيعية كالزلازل والفيضانات.

فهو معلوم لكل البلديات التي ترغب في التمكن السياسة العمرانية طموحة. لأنه في غيابها فان البلديات تكون مجبرة في تسييرها الى الخضوع للتهيئة والتعمير.

هذه القواعد العامة لا تعطى للبلديات الهامشة الازم لطرح وتجسيد برامجها الإنمائية ولا يمكن التحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية، وبالأخص الوقاية في ظاهرة البناء الفوضوي والتصدي لها، ان البلدية في هذه الحالة تفقد الية جد مهمة وضرورية في سلسلة اليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي والتصدي لها، أي ان البلدية يخص البني التحتية ومختلف المشاريع التي تلبي طلبات وحاجات السكان والمدينة من هذه المواد.

يمكن ان يشمل مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عدة بلديات متجاورة تجمع بينهما عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة او أكثر عبر عدة بلديات او في اشتراك في شبكة انابيب الماء الشروب. وسائل النقل الحضري العمومي وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم. كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي.



## المطلب الرابع: الموافقة على المخطط التوجيهي

بموجب المادة 14 من المرسوم 91-177 يرسل المخطط طبعا بعد تعديله اذا اقتضى الامر مصحوبا بسجل الاستقصاء، ومعه محضر قفل الاستقصاء والنتائج التي توصل اليها المعوض المحقق؛ وبعد المصادقة عليه من قبل مداولة المجلس الشعبي البلدي للوالي المختص إقليميا والذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي من خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الاستلام.

اذن تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبر ثلاث مراحل وفق احكام المادة 27 من قانون 90-29 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات وفق ما يلي:

← **الوالي:** \* بموجب قرار صادر منه اذا كانت البلدية او البلديات يقل سكانها عن 200.000 ساكن.

\*بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني او المكلف بالبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

\*بموجب مرسوم تنفيذي يصدر أيضا بعد استشارة الوالي المختص او الولاية حسب حالة وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير اذ كان المخطط يخص بلدية او بلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن؛ حيث يجب ان يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من التالي:

← رأي المجلس الشعبي الولائي او مجالس الشعبية الولائية.

← الوثائق مكتوبة (اللائحة التنظيمية الوثائق البيانية والتقارير التوجيهي) وذلك حسب نص المادة 17 من مرسوم 91-177.

← مداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية الاتي يجب الرجوع اليها في اعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.

جدير بذكر أيضا انه بمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الادارة، الافراد، والذي تستبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد. ولا يمكن ان تسلم أي رخصة او شهادة الا إذا كانت تستجيب لمقاييس المحددة في المخطط.

نصت المادة 28 من قانون 90-29 على أسباب مراجعة المخطط التوجيهي:

«لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الا إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها في طريق الاتباع او إذا كان تطور الأوضاع او المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او للبنية الحضرية لا يستجيب أساسا للأهداف المعنية لها».

وفق لأسباب المادة 28 من قانون 29/90 فإنه يمكن تعديل او مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذكر ذلك في المادة 18 مما يعني انه تتم مراجعته او تعديله بنفس الإجراءات الاعداد سابقا.

### **المطلب الخامس: فائدة واهمية المخطط التوجيهي**

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من اهم ركائز المجال العمراني، يعتبر أداة من أدوات التهيئة والتعمير؛ اذ نظمها المشرع بموجب القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك من اجل التحكم في وتيرة التحضر ومراقبتها.

يلعب المخطط التوجيهي دورا مهما على مستوى المحلي، يظهر ذلك خاصة من خلال ما يلي:

#### **الفرع الاول: القضاء على الطابع التقني الانفرادي**

من خلال استقرائنا للمادة 13 من قانون التهيئة والتعمير 90/29 التي نصت عن ان مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة وجماعات الإقليمية والمؤسسات ومصالح العمومية، يتبين لنا ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة؛ من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط.

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير صيغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى اكبر وهذا يهدف الى تحقيق عمران تشاركي يضمن الى حد كبير اطلاق المواطن واشراكه في اخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع.

#### **الفرع الثاني: تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية**

ترجمت احكام المواد قانون 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية وحددت ضمن التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، حيث يضبط المخطط ما يلي:

- ← مخطط تدخل المناطق.
- ← يضبط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري.
- ← تحديد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الهيئات العمومية.
- ← تجسيد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بقاءها.

### **المطلب السادس:قطاعات المخطط التوجيهي**

انطلاقا من المادة 18 التي حددت وضعية المخطط التوجيهي والمتمثلة في:

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.
- هذا التحديد عام واولي القصد منه تبيان الوظائف والاهداف الكبرى لاي مخطط.

ومنه تأتي المادة 19 من قانون 29/90 ليقسم المخطط الى اربع قطاعات.

والقطاع هو جزء من تراب البلدية ليوقع تخصيصه لاستعمالات عامة واجال محددة للتعمير و القطاعات المحددة هي:

- ← القطاعات المعمرية.
- ← القطاعات المبرمجة للتعمير.
- ← القطاعات التعمير المستقبلية.
- ← القطاعات الغير قابلة للتعمير.

### **الفرع الاول: القطاعات المعمرة Secteurs Urbanises**

ويرمز لها بالحرفين "SU" وقد نصت عليه المادة 20 من قانون 29/90 وهي عبارة عن اراضي تتواجد في وسط المدينة وفي احيائها القديمة والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة "سكنات فردية" او ذات كثافة عالية "سكنات جماعية" ومناطق ذات تعدد وظيفي "تجارة وخدمات" وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة، ومن ثم فالمخطط التوجيهي لا يقترح فيها نشاطات للتوسع وإنجاز بناءات جديدة لان هذه القطاعات المعمرة مشبعة لا طاقة لها للاستعاب ويكون عمل المخطط على اجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة او تأهيل او صيانة وترميم بعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والاشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.

### **الفرع الثاني: القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs Aurbbanisés**

وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط ويرمز لها بالرمز SAU نصت عليها المادة 21 من القانون 29/90 وهي القطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية جدا في اجال قصيرة المدى تمتد الى 5 سنوات او مدة متوسطة من 5 سنوات الى 10 سنوات وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لنشوء وانتشار البناء الفوضوي بمختلف انماطه الصلب والقصديري؛ والتي تكون في شكل احزمة تخنق المدن وتمنعها من التوسع العمراني العادي حيث يهدف هؤلاء المخالفون أصحاب البناءات الفوضوية الى الاستفادة من مزايا كل من المدينة والريف.

### **الفرع الثالث: قطاعات التعمير المستقبلية Secteurs d'Urbanisation Futur**

ويرمز لها بالرمز اللاتيني "SUF" نصت عليه المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد في افاق 20 سنة حسب الاجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يهجع من وراء تخصيص هذه الأراضي للحفاظ على القدرات الكامنة صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب ان تخضع للارتققات المؤقتة بعدم بناء في حالة غياب مخطط شغل الاراضي؛ ووفق لحقوق بناء ضعيفة جدا كاستثناء في حالات التالية:

- ← حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المحددة للاستعمال الفلاحي.
- ← حالة البناءات ذات الاستعمال العام او تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية.

← حالة البناءات التابعة للبلدية وذات مصلحة عامة والمرخص بها قانون من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية بعد اخذ رأي مجلس الشعبي البلدي.

ويظهر ان الهدف الرئيسي من نص المادة 22 هو حماية هذا النوع من الأراضي من البناء كاصل عام ولبقائها على حالتها الاصلية اذا كانت فلاحية. مما يعني ان هناك منطقة وسطى او مساحة تواصل بين المدينة والريف.

### **الفرع الرابع: القطاعات غير القابلة للتعمير Secteurs Non Urbanisables**

فتناولتها المادة 33 من القانون 29/90 ويرمز لها بالرمز "SNU"

وهي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق البناء منصوصا عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات؛ والتي يمنع البناء عليها باي شكل من الاشكال ولا يمكن ان تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها وظروفها الاستثنائية كونها مناطق محمية او طبيعية او فلاحية او ذات خطورة على سلامة المواطنين.

وبمعنى اخر؛ فهي القطاعات من الاقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، او محاجر ذات استغلال منجمي، او أماكن ساحلية حساسة، وقد تكون ذات خطورة سبب فيضانات او عدم استقرارها نتيجة ظاهرة انزلاق تربة او انخفاضها.

نلخص مما سبق ان مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد هذه التقسيمات للقطاعات لفرض شروط معينة للبناء على بعضها نظرا لخصوصية التحكم في العقارات الموجودة وتنظيم استعمالها على المدى القصير والمتوسط، والحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الأراضي مما ينعكس إيجابا على تنظيم المجال العمراني في إطار استراتيجية التخطيط الحضري وترشيد استعمال القطاعات القابلة للتعمير إذا كانت ذات خطورة كما ذكر سابقا.

ومن جهة أخرى وبغرض التحكم في الاستعمال الحسن لحركة البناء والتعمير بأراضي إقليم البلدية؛ فان المخطط التوجيهي يقوم بتقسيم أراضي مختلف القطاعات الى قطاعات فرعية والتي تغطيها مخططات شغل الأراضي ويحدد لها تنظيم والقطاعات SU1؛ SU2؛ SU3 يقسم الى مناطق "SU" خاص بها.

مثلا قطاعات التعمير SU1؛ SU2؛ SU3 يقسم الى مناطق SAU للتعمير SUF1؛ SUF2؛ SUF3 الى مناطق "SNU" والقطاعات الغير قابلة للتعمير ويمكن تسجيل هذه الخطوات المتعلقة بالتقسيم ضمن المنطق التنزلي للتخطيط العمراني؛ اين كل الية او أداة عليا تضع الشروط وقواعد معينة توجه بها احكام الالية او الأداة التالية او السفلى التي تلغي الأداة السابقة.

### **المطلب السابع: تعديل ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران**

لا يمكن مراجعة او تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الا لأسباب المذكورة في مادة 28 من القانون 29/90 المعدل والمتمم:

← الا اذا كانت القطاعات المزعم تعميمها المشار اليها في المادة 19 في طريق الاشباع.

← اذا كان تطور الأوضاع او المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

← ان هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل وبالتالي تصبح عملية مراجعة ضرورية للالتحاق بالتطور الذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية.

تعني المراجعة أيضا انه ينبغي القيام بعملية تقسيم دقيقة لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت الى عدم انجاز البرامج المسطرة؛ هل هي أسباب عقارية؛ مالية سوء التسيير للمجال الريفي والحضري؛ اختيار غير مناسب لمواضيع البرامج او ربما جملة من هذه العوامل مجتمعة.

فمراجعة المخطط تأتي كنتيجة للتطورات المادية الواقعة في المجال الديمغرافي، الاقتصادي و الاجتماعي.

كما ان سبب المراجعة قد يعود الى ان بعض المشاريع العصرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى لم تؤخذ في الحسبان عند اعداد هذه المخططات.

ان تحليل هذا التطورات يسمح بتحديد الاتجاهات الإيجابية التي ينبغي تشجيعها والاتجاهات السلبية التي يجب تغييرها وتصحيحها؛ ان تعديله يعد بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فرصة من ذهب كل يسجل تطلعاته لإنجاز مدنية جذابة وإعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير كما يمكن ان يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية.

## الجزء الثاني: مخطط شغل الأرض .

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجا اليها المشرع من اجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا المخطط يعتبر أداة التخطيط المجالي وكذا التسيير الحضري؛ لم يكن موجودا قبل 1990 ظهر بوجوب قانون 29/90 وذلك بغية التحكم في تسيير المجال العمراني وصدر بإنشائه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد الإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومجتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 05-318.

### **المطلب الاول: المعنى العام لمخطط شغل الأراضي**

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي:

" هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"

وهذا حسب المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

يتضح من خلال هذا التعريف ان المخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في الغالب الأحيان تراب بلدية كاملة؛ يجب إنجازه على الصعيد البلدية من اجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 29/90 تمنح قرارات التعمير على أساسه يكتسب قوة القانون؛ قابل للمعارضة امام الغير ويشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية.

-تعريف ثاني: احد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط العمراني.

-تعريف ثالث: المتمم والمنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير؛ يعمل على تقنين استعمالات الأرض وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد لا توجد في مخطط شغل الأراضي.

### **المطلب الثاني: مضمون ومحتوى شغل الأراضي**

يقصد بذلك تشكيله.

يعتمد قوام المخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات).

### **أولاً- لائحة التنظيم: تشمل على:**

-مذكرة التقديم: يتم فيها تلاؤم احكام مخطط شغل الأراضي مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية المعنية تبعا للافاق تنميتها.

-القواعد: التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 29/90 كنوع المباني المرخص بها او المحصورة؛ وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

### **ثانيا: الوثائق البيانية والمستندات**

- مخطط الموقع "بمقياس 1/2000 او 1/5000".
- مخطط طبوغرافي "بمقياس 1/500 او 1/1000".
- خريطة " بمقياس 1/500 او 1/1000" تبين المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية وتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والاتفاقات المختلفة.
- مخطط الوضع القائم "بمقياس 1/500 او 1/1000" يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والاتفاقات الموجودة.

\*مخطط التهيئة العامة "بمقياس 1/500 او 1/1000" يحدد ما يلي:

- ← المناطق القانونية المتجانسة.
- ← المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- ← موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.
- ← خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة فيها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
- ← مخطط التركيب العمراني "بمقياس 1/500 او 1/1000" يتضمن على الخصوص قواعد البناء عن معامل شغل الأرض؛ معامل الاستلاء؛ وعلو بنايات.

### المطلب الثالث: إجراءات انشائه وتعديله

يخضع اعتماد مخطط شغل أراضي الى مجموعة من الإجراءات التي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

**أولاً-إجراء المداولة:** من قبل مجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي:

- الحدود المرجعية لمخطط الأراضي وفقا لتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية؛ الهيئات؛ المصالح العمومية والجمعيات في اعداد هذا المخطط.

تبلغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا وتستمر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

**ثانياً- اصدار قرار اداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها مخطط:**

يصدر هذا القرار على الجهة المخول اليها:

-الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بالحداد المخطط التابع لولاية واحدة

-الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك): إذا كان تراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة وفقا لمادة 04 من مرسوم التنفيذي 178/91 المتمم والمعدل.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين او اكثر حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية اسناد مهمة اعداد المخطط شغل الأراضي الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في اطار ما حدده قانون البلدية في المادتين 09-10 على ان البلديات المعنية في اطار التعاون فيما بينها لها ان تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لتحقيق خدمات او مصالح ذات نوع مشترك بينهما وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف.

**ثالثاً-التشاور:** يقوم رئيس مجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية او المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة؛ الفلاحة؛ المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط؛ لهذه الهيئات مهمة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها للمشاركة حسب ما صدر في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة.

كما ان قانون ينص على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار اعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية. حيث ان هذه اللجنة انشأت بموجب المادة 35 من مرسوم التشريعي

07/94 حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المذكور في الجريدة الرسمية العدد 62.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار اداري اخر يحدد قائمة الإدارات العمومية؛ الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك: فهذا الامر كله بعد انقضاء مهلة 15 يوما.

ينشر هذا القرار المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.  
حيث يستشار وجوبا:

أ) الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الاقتصادي
- الري
- النقل
- الاشغال العمومية
- المباني والمواقع الاثرية والطبيعية
- البريد والواصلات
- البيئة
- التهيئة العمرانية
- السياحة

ب) الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة
- النقل
- توزيع الماء

**رابعاً: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية:**

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لمدادولة المجلس الشعبي البلدي او مجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة والتي تستشار وجوبا وتعطي مهلة 60 يوم لتقدم آرائها وملاحظتها؛ واذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رايها موافقا.

### **خامسا- عرض المخطط للتحقيق العمومي:**

يعرض مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي او ما يعرف بالتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على ان ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه الى الوالي المختص اقليميا؛ ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من ابداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم ان وجدت؛ على ان تعدل المشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات.

### **سادسا- قفل سجل الاستقصاء وتحويله الى الوالي المختص اقليميا:**

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الاخير؛ يكون ذلك بمحضر وخلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله الى مجلسالشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل في مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر الى الوالي المختص إقليميا كي يعطي رايه خلال 30 يوما ابتداء في تاريخ استلام الملف اذا انتهت هذه المدة يعتبر رايه بموافقتة.

### **سابعا-مرحلة المصادقة:**

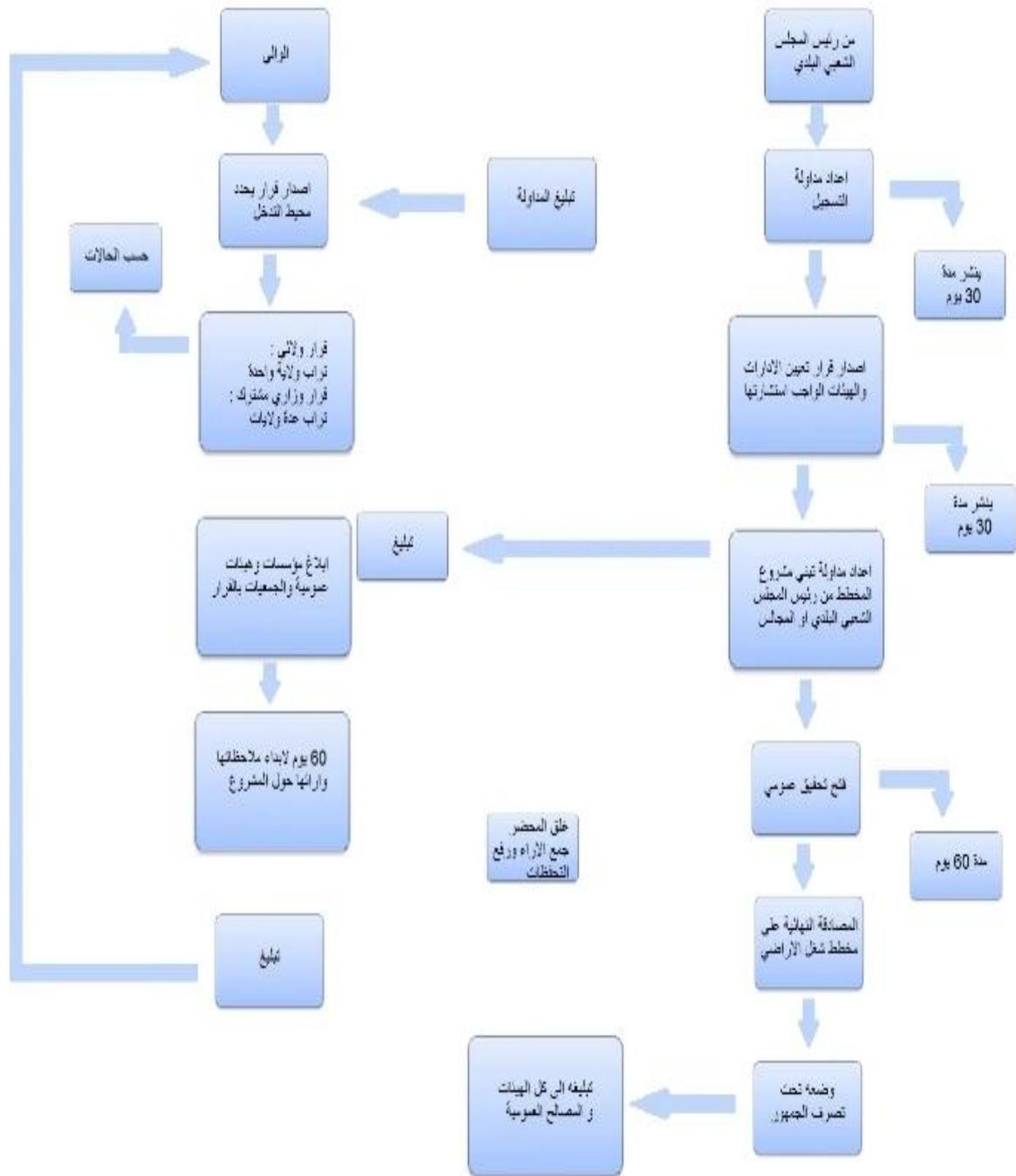
هيالمرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الاراضي؛ حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمدولة حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم وذلك على مخطط شغل الأراضي بعد ان يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي وراي الوالي المختص إقليميا.

يبلغ الى الواليالمختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة وبالتعمير على مستوى الولاية؛ الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية؛ يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي. إذا لم يكن هناك أي اعتراض؛ فان مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا.

### **ثامنا-مرحلة المراجعة والتعديل:**

لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية او محلية بعد المصادقة عليه الا لأسباب التالية:

- إذا كان الإطار المبني في حالة حزاب او في حالة من القدم تدعو الى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعت ذلك انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- عدم انجاز مخطط شغل الأراضي في الاجل المقرر لإتمامه؛ سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري او البناءات المتوقعة من التقدير الأولى.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه؛ اغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري مفعول.



## مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي

## المطلب الرابع: أهمية واثار القانونية للمخطط شغل الأراضي .

تتمثل وظيفة مخطط شغل أراضي في تنظيم مختلف القرارات الفردية والتي تشكل اساسا من الرخص والشهادات وجعلها متطابقة مع اهداف وتوجيهات المشروع البلدي لتسيير اقليمها والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ويعتبر الغرض من مخطط شغل الأراضي يتمثل في:

- ✓ يحدد وبالتفصيل المناطق السكنية الفردية "التجزئيات والتعاونيات العقارية" او الجماعية او النصف او المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين ومناطق الطبيعة والغابية والأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء وكذا الفضاءات وأماكن الترفيه...
- ✓ يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي والغاز الطبيعي و أماكن التخلص من النفايات...
- ✓ يحدد الاحياء التي يعاد هيكلتها واجراء تحديثها وتطويرها ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويدخل ضمن هذه الدائرة الاحياء الشعبية والسكنات الهشة والاحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة وحتى بعض الاحياء القصدية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة او مباشرة طبيعية او تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والادماج.
- ✓ يعين مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها من كل اشكال التعدي والاستيلاء غير شرعي بالبناء الفوضوي وغيره.
- ✓ يحدد بقة النشاط السائد والنشاطات التي يجبتشجيعها وتفعيلها وذلك حسب طبيعة وتصنيف كل منطقة والنشاطات الممنوعة نظرا لعدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة والتي يترتب عنها مساس براحة الجيران والنظافة والامن العمومي وحماية المحيط المادي السمعي والبصري؛ حيث ان مناطق المتواجدة في وسط المدينة والمناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت صناعية ملوثة.

أيضا من بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية وذلك من خلال ضبط معاملات الثلاث (3) وهي:

معامل شغل الارض؛ ومعامل ما يؤخذ من الارض؛ والكثافة القصوى للبناء حيث يعد العامل الأخير نو طابع وطني ويتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني؛ في حين العاملين الاولين هما محليين ويتم تحديد نسبتها عند الاعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة والتعمير بالأخص عند الاثراء دراسة مخططات شغل الأراضي.

## **الفرع الأول-معامل شغل الأراضي: (COS) coefficient d'occupation des sols**

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي واحدا ذلك بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وهو ما يطلق عليه حسب نص نفس المادة الكثافة القصوى للبناءات.

تشير الفقرة الثانية من نفس المادة الى ان الكثافة السكانية القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم حسب التشريعات العمرانية واليات التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا العمل.

أيضا هو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبنية من الابعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة:

### **المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام**

#### **مساحة قطعة ارض**

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير مخصصة لسكن بمعنى اخر استبعاد من العلاقة كل المساحات الغير مغطاة بسقف؛ ويعد هذا العامل كانه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيها يخص المساحات المتوقعة او المخصصة لمختلف برامج التصاميم غير قابلة للتعمير(فلاحية او طبيعية) او القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي والتي هي عموما عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة؛ فانه يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف؛ وبالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير افقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلاني لهذه الأراضي وبالتالي فانه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جدا.

وفي نفس القطاع قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب النشاط الممارس والسياسة العمرانية المتبعة فقد يشجع نمط معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الاخرى؛مثلا قد يكون معامل شغل الأراضي يساوي 2 بالنسبة للبناءات المخصصة للسكن ومعامل شغل الأراضي يساوي 4 للبناءات المخصصة للمكاتب والمحلات حيث يترتب عن انجاز هذه الأخيرة ربع ضريبي مهم بالنسبة للخزينة العمومية.

## **الفرع الثاني-معامل ما يؤخذ من الأرض (CES) coefficient au sol**

او معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبني؛ والقصد من انشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراج إنجازها.

مثلا إذا تصورنا ان معامل ما يؤخذ من الأراضي مقدر ب 60% فان حق البناء على قطعة ارض مساحتها 200م يكون 120 والباقي هو 80م "أي 40% من المساحة الكلية" يخصص لإنشاء مساحة خضراء في الجهة الامامية للمبني من جهة وفناء داخل المبني من جهة اخرى؛ كما يحدد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمجال المخطط من حيث ضبط وبدقة الشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق واستقامتها وأماكن توقف السيارات وأيضا رسم مسالك الخاصة لممر شبكات مياه الشرب وصرف صحي.

### **المطلب الخامس: اشكال مخطط شغل الأراضي**

هناك عدة صور تظهر فيها عدم الاحترام لمخطط شغل الأراضي وذلك وفق الاطار الذي تمت فيه المخالفة تارة على مستوى الاطار المبني على مستوى الاطار الغير مبني.

### **الفرع الأول-مخالفات الإطار الغير مبني**

تتجلى في الاحياء القصديرية وصور الاستيلاء على المساحات الحرة والربط البيئي لشبكات التهيئة.

### **أولا-صور تواجد الاحياء القصديرية**

تصنف في حكم البنائيات المدومة، اذن فهي لا تندرج ضمن تصنيف العقارات التي تطبقها عليها احكام المادة 683 من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية كما ان مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار؛ وتعتبر عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويتم اقتراح مشاريع عمرانية جديدة سكنية او غير سكنية؛ غير ان هذه الاحياء الفوضوية تضل جاثمة على المساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير وعلى راسها مخطط شغل الأراضي؛ وبالتالي فشل السياسة الوطنية المعتمدة للتهيئة والتعمير.

غير ذلك فان هذه البنائيات الفوضوية بناءات تتشابه في المظهر الخارجي الذي يفتقر تماما الى الوجه الجمالي بكل ابعاده مع غياب لكل الموضوعات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.

## ثانيا- صور الاستلاء على المساحات العمومية

من المفروض ان تخص هذه المساحات الى مساحات خاصة لتوقف السيارات او فضاءات لعب الأطفال او مساحات خضراء وغيرها من الفضاءات الحرة التي تندرج ضمن الاطار الغير مبنيللأحياء المخططة لما يعرف ب المصلحة العامة.

ولكن لعدم النظر اليها باهتمام من طرف المصالح التقنية لتهيئة هذه المساحات فان وضعية هذه المساحات تشجع بعض السكان على الاستلاء عليها وتغيير وظيفتها من خلال تسيجها بأسلاك و غرسها او البناء عليها وضمها ضمن مساكنهم الخاصة في صورة محل او مراب... ويترتب على هذا الاعتداء ال الاخلال بالجانب الوظيفي للأحياء الى جانب التشويه بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة.

ثالثا-صورة ربط السيئ لشبكات التهيئة

تم وضع فائدة لسكان المدينة من طرف الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وتشتمل على:

← شبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف؛ حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات ان يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وان لا يغير أماكن او مواقع المحددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات اذ ان كل اخلال بذلك سيؤدي حتما الى الاخلال بمخطط شغل الأراضي وينتج عنه تعطيل سير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع والاحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام كما تتشكل خطرا للمارة وحركات العربات.

### **الفرع الثاني: مخالفات الإطار المبنى**

تتمحور مخالفات البناءات الفوضوية؛ طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنىات.

### **أولا-صورة التوزيع العشوائي للبناءات**

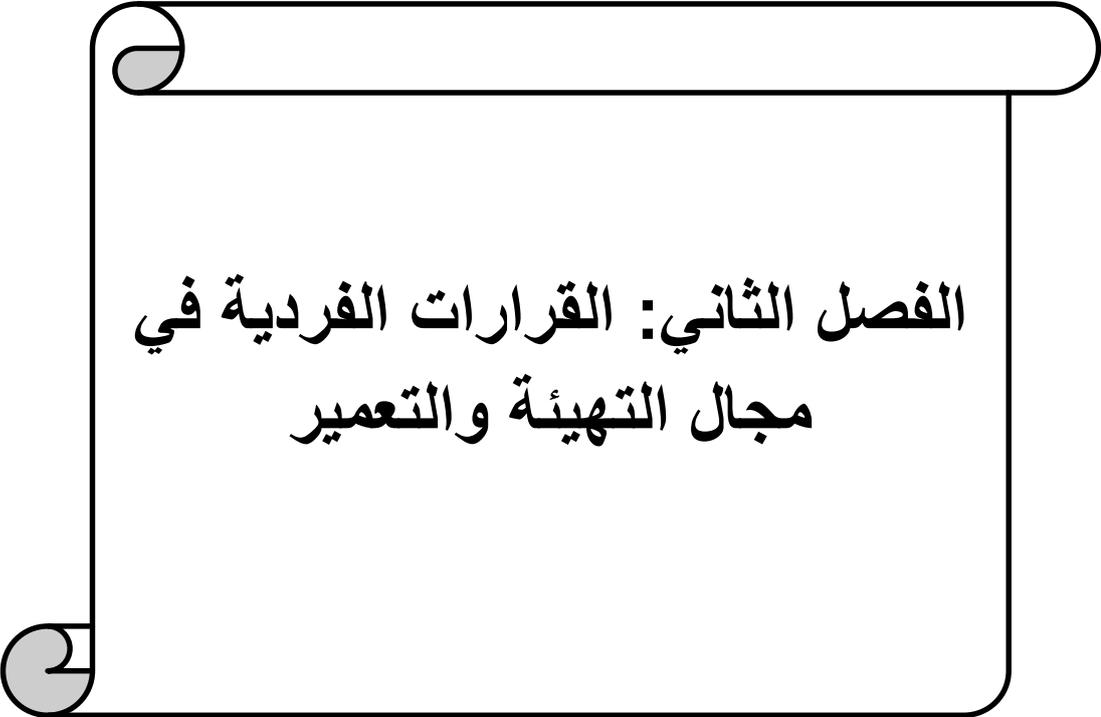
تتميز الاحياء الغير مخططة والتابعة للخواص بمخالفات تتجسد في:

- ممرات الراجلين: أنجزت البناءات أنجزت البناءات الفوضوية الغير مخططة بدون تخطيط. وبدون اشراف تقني يؤدي ذلك الى تموضع البنايات بشكل فوضوي عشوائي وجعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط او ممرات صماء عبارة عن ازقة ملتوية لا تمكن حركة السيارات او إيصال شبكات الغاز الطبيعي مما جعل منها احياء ذات سكنات مكدسة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة لتهوية او الشمس مما يؤدي الى تعرضها لجراثيم والامراض المعدية.

ونظرا لهذا فان نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بعملية ادماج هذا النوع من الاحياء ستركد بضرورة توسيع ازقة هذه الاحياء وممراتها وذلك بهدم الجزئي او ان تطلب الكلي لبعض السكنات بالقدر الذي يسمح بالإتشاء شوارع وطرق مناسبة لقياسات تعميرية في مادة الاشغال العمومية.

### ● ممارسة أنشطة مزعجة:

في الغالب نجد في الاحياء الغير المخططة ممارسة أنشطة لا تتوقف مع الوظيفة السكنية للأحياء من خلال أجواء تعديل في شكل وتصميم المبني وتخصيص البعض او الجزء منه لاستغلال نشاط التجارة، ميكانيك سيارات؛ محلات مختفة او غير من الحرف اليدوية المزعجة التي تسبب تلوثا للمحيط سمعيا او الأنشطة المذكورة سابقا أي المحلات او بصفة عامة النشاطات التجارية فإنها تأخذ صورة الاستلاء على الرصيف من خلال وضع مختلف السلع عليه.



**الفصل الثاني: القرارات الفردية في  
مجال التهيئة والتعمير**

## الجزء الاول: التراخيص العمرانية

ان رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم تمنح من طرف الإدارة من اجل تنظيم عملية العمران الغرض من هذه الرخص وضع العمران في اطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي والعشوائي.

### المطلب الاول: القرارات المتعلقة برخص البناء

ان الضامن الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران؛ هي ان تستند اعمال البناء الى رخص إدارية تمكن الافراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء؛ محافظة ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار؛ ولما كانت رخص البناء تتشكل عنصرا بارزا في مجال العمراني منذ زمن بعيد، فان رقابة أنشطة البناء في فرنسا تراقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم والتخطيط.<sup>1</sup>

وقد تدخلت اغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد قوانين العمران وفرضت على كل من يرغب في انشاء مبنى جديد او القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه او تعديله او توسيعه، استخراج رخصة البناء ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية او المعنوية؛ وكل مصالح الدولة العامة والخاصة.

وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة المادة 50 من القانون 29.90 حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم بالإجراءات اللازمة لذلك؛ فرخصة البناء هي اكثر القرارات التي تظهر محتويات المخططات العمرانية سواء مخطط شغل الأراضي او المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

### الفرع الاول: مفهوم رخصة ونطاق تطبيقها

ثبات استعمال مصطلح رخصة البناء من التشريع الى اخر فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ "الرخصة" أولا في القوانين القديمة ثم استعمال مؤخرا لفظ "الترخيص" القوانين الحديثة، اما المشرع الجزائري فقد استعمال منذ بداية مصطلح "الرخصة" "permis" ومن اجل تجديد افضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف لرخصة البناء ثم نحدد مجال تطبيقها.

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، طبعة 1، دار الفدر لنشر مصر 2005 ص 9.

<sup>2</sup>Deu\_paul La Caze, le méthode de l' urbanisme deuxième Edition, que sais je, France 1993, p108.

## 1\_ اولاً: تعريف رخصة البناء

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، مثلاً؛ تعريفها بانها:

"هي رخصة مسبقة وهي اجراء جوهرىس ينبغى المرور به قبل الشروع في عملية البناء او التغيير في البناء او التحويل البنائة فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء".<sup>3</sup>

"رخصة البناء هي الاذن او القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه مباشرة بتنفيذ اشغال تشييد او تحويل او ترميم او تجديد الأبنية".<sup>4</sup>

" رخصة البناء عبارة عن قرار اداري وترخيص اداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب ان يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء".<sup>5</sup>

من خلال التعريفين نستنتج ان رخصة البناء التزام سابق لإنجاز أي عمل يتعلق بالبناء.

فمن ناحية القانونية يمكن تكييف رخصة البناء على انها قرار اداري من قبل الاعمال الإدارية حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية.

### الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء (مجال تطبيقها)

ان مجال تطبيق رخصة البناء حدده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون 29.9 المعدل والمتمم كما يأتي:

"تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على ساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم از النسيج".

نجد ان هذه المادة اكثر تفصيلا من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم. المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة تجزئة شهادة التقسيم ورخصة البناء ومطابقة والهدم حسب الجريدة الرسمية العدد 26 المعدل والمتمم.

التي تنص على ما يأتي:

<sup>3</sup> محمد جبري ص70.

<sup>4</sup> نزيه ابراهيم، دعوي رخص بناء، طبعة أولى لبنان 2006 ص 36.

<sup>5</sup> Bernard Drobert ; droit de l'urbanisme, 3édition geralino édition, 2006 p117.

"يشترط كل تشييد لبناية او تحويل بناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49.52.55 من قانون 90\_29".

هكذا يكون المشرع الجزائري قد اخذ بالمفهوم الواسع للبنانية من حيث اشتراط رخصة البناء في جميع الاعمال المتعلقة بالبناء ويمكن تقسيمها الى قسمين هما:

### أولا-الاعمال الخاضعة لرخصة البناء:

رخصة البناء ملزمة بكل البنائيات الجديدة وكذلك مفروضة قبل انجاز بعض الاعمال على البنائيات الموجودة.

← إنشاء بناية جديدة: مهما كان الغرض من انشائها: سكن ممارسة مهنية.

← تمديد بناية موجودة: سواء ككان تمديد افقي او عمودي.

← تغيير بناء الحيطان الضخمة او الواجهات، تعلية الحيطان او تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

← انجاز صلب: سواء كان بهدف التدعيم او النسيج.

### ثانيا الأعمال الغير خاضعة لرخصة البناء (الاستثناءات) :

توجد مجموعة من الأعمال تستثنى من مجال تطبيق رخصة البناء لكن بعضها يخضع للرقابة عن طريق التصريح بالأشغال؛ فالمادة 53 من قانون 29/90 المعدل والمتمم جاءت بالاستثناء كما يأتي: "لا تخضع لرخصة بناء البنائيات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء. هنا نتساءل عن شرعية هذه المادة:

← لماذا بناء يخضع لرخصة وبناء اخر لا يخضع لها بحجة السرية؟

ليتوسع نطاق هذا الاستثناء بموجب المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91\_176 المعدل والمتمم التي تنص على ما يأتي: "... كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات".

نلاحظ ان هذه الهياكل ذات طابع الاستراتيجي غامضة وغير مصرح بها بموجب نص قانوني.

### الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بالخصائص التالية:

1\_ حق البناء ثابت في رخصة البناء حق عيني يمكن نقله من شخص لأخر بعد تحقيق تقوم به الإدارة المختصة في طلب النقل؛ هنا غير وارد في الجزائر وإنما في فرنسا.

2\_ ينتج عن منح رخصة البناء حقا ما يسمى الحق في البناء. أي انه ليس إلزاميا يمكن لصاحبه الا يستعمله فالحصول على رخصة البناء لا تلزم صاحبها بالتنفيذ فعلا.

3\_ تمتاز رخصة البناء بطابعها الحقيقي لأنها ترتبط بملك فعلي الا وهو الأرض القابلة للبناء.

4\_ تمتاز بالطابع العام حيث ان هذا الالتزام يفرض على كل شخص طبيعي او معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء.

5\_ ان استعماله محدد ومقيد بمدة معينة أي بتقادم رخصة البناء يسقط الحق في البناء هنا ما تطرقت اليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم التي تنص على انه "تعد رخصة البناء لاغية".

### الفرع الرابع : نطاق تطبيق رخصة البناء

ونعني بذلك كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى او تعليته او غيرها والا أصبحت مخالفة لأحكام قانون العمران؛ وقد نص المشرع الجزائري في اول قانون متعلق برخصة البناء الا وهو القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة اداري وهي كماورد ذكر بالمادة الثانية من هذا القانون:

- الزيادات في العلو.
- اشغال تغيير الواجهة او هيكل بناية.
- بناء محل أيا كان تخصيصه.

ولكن بما ان هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ فانه من خلال نص المادة 52 كما تأتي: "تشتترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية؛ ولإنجاز جدار صلب للتدعيم او النسيج".

نجد ان هذه المادة أكثر تفصيلا من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 معدل والمتمم.<sup>6</sup>

فمن المفروض ان تأتي مواد المرسوم التنفيذي تفصيلا لما جاء به القانون ولا تكون مبهمة هكذا يكون المشرع الجزائري قد اخذ بالمفهوم الواسع للبناء من حيث اشتراط رخصة البناء في جميع الاعمال المتعلقة بالبناء ويمكن تقسيمها لقسمين كالتالي:

### أولاً\_ الاعمال الخاضعة لرخصة البناء

رخصة البناء ملزمة لكل البناءات الجديدة وكذلك المفروضة قبل انجاز بعض الاعمال على البناءات الموجودة.

- ← انشاء بناية جديدة: سكن؛ ممارسة مهنية: حرفية او تجارية.
- ← تمديد البناية الموجودة: افقي او عمودي.
- ← تغيير بناء الحيطان الضخمة او الواجهات؛ تعلية الحيطان او تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
- ← انجاز جدار صلب: بهدف التدعيم او التسييج.

### ثانياً\_ الاعمال الغير خاضعة لرخصة البناء (الاستثناءات)

توجد مجموعة من الاعمال تستثنى من مجال تطبيق رخصة البناء لكن بعضها يخضع للرقابة عن طريق التصريح بالأشغال؛ فالمادة 53 من قانون 29/90 المعدل والمتمم جاءت كما يأتي: "لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء". هنا نتساءل عن شرعية هذه المادة:

لماذا يخضع لرخصة وبناء اخر لا يخضع لها بحجة السرية؟

ليتوسع نطاق هذا الاستثناء بموجب المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم التي تنص على ما يأتي: "...كما لا نعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات".

نلاحظ ان هذه الهياكل ذات الطابع الاستراتيجي وغير مصرح لها بموجب قانوني.

<sup>6</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991.

## الفرع الخامس : إجراءات منحها وطلب الحصول عليها

لا بد من اتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء تتمثل في تقديم الطلب من صاحب الصفة الى الجهة المختصة بمنحها والتي تقرر بعد الدراسة منح هذه الرخصة ام عذم منحها.

### أولاً\_ طلب الحصول على رخصة البناء

ان حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض طبقا لما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

مبدئيا طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك.

لكن المشرع الجزائري لم يقصره على هذا الأخير حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم على انه: "ينبغي ان يتقدم بمطلب رخصة البناء والتوقيع عليه كل من المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونيا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية".

يجب ان يقدم صاحب الطلب الوثائق التالية:

- اما نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المعدل والمتمم.
- او توكيلا طبقا للأحكام الامر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني.
- او نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض او البناية.

نلاحظ ان المشرع الجزائري قد وسع من صفة طالب رخصة البناء فلم يقصرها على مالك الأرض فقط.

حسب القانون الفرنسي المالك قد يكون شخصا عاما او شخصا خاصا وفقا للمادة (L1.421) وبالتالي فرخصة البناء تفرض على الكل.

ان القانون الفرنسي حدد التزاما واضحا يطبق على الجميع حتى على الدولة نفسها.<sup>7</sup>

<sup>7</sup>Cf.Patrick.(Gérard): "Pratique du droit de l'urbanisme: urbanisme réglementaire, individuel et opération 1",3éme édition,Eyrolles,2002p94.

## ثانياً\_ مضمون الطلب ومكوناته

نظرا لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل خطرا كبيرا وتلحق الأذى بالأخرين إذا ما قامت على نحو مخالف لقانون لهذا كان من الضروري ارفاق الطلب بجملة من الوثائق تتضمن التصاميم التقنية المتعلقة بموقع البناء؛ مساحته وتوزيعاته الداخلية ذلك طبقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-03.<sup>8</sup>

حيث يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية:

1\_ تصميم للموقع على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2\_ مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 او 1/500 ويشتمل على البيانات الآتية:<sup>9</sup>

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة او ارتفاعها او عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة او المبرمجة او عدد طوابقها؛ وتخصيص المساحات المبنية او الغير مبنية.

3\_ تصاميم معدة على سلم 1/50 لتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب؛ وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة؛ والواجهات بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية.

- ينبغي ان يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم؛ ويجب ان تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها او هدمها او الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة الى المشاريع تحويل الواجهات الكبرى تتضمن مذكرة كشف المقايسة التقديرية للأشغال واجال انجاز ذلك.

4\_ مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لأرض مجزأة لغرض السكن او لغرض اخر.

<sup>8</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-03 زيادة على الوثائق المذكورة في المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 على دراسة هندسة المدنية ودراسات اجراء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة لسكن الفردي.

<sup>9</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-307 المتممة لأحكام الفقرة 2 من المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176.

5\_ مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية إذا كان البناء لغرض صناعي او لاستقبال الجمهور تتضمن البيانات التالية:

← وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.

← طريقة بناء الهياكل والاسقف ونوع المواد المستعملة.

← شرح مختصر الأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة.

← وسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.

6\_ قرار الوالي مرخص بإنشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية.

7\_ دراسة الهندسة المدنية.

8\_ دراسة مدى تأثير المنصوص عليها في احكام المرسوم رقم 90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990 وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة.

9\_ دراسة اجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.<sup>10</sup>

يجب أيضا ان يكون مشروع البناء خاضع لرخصة موضوعة من طرف المهندس المعماري الذي بدوره عليه ان يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي المحلية والحضارية للمجتمع.

- وتستنثي تأشيرة المهندس المعماري اذا كانت المباني المراد تشييدها او تحويلها توجد في المناطق التالية:

- لا يتعدى غرض الاستعمال الزراعي مساحة ارضيته 500 متر مربع خارج المبنى.
- لا يتعدى غرض الاستعمال الاخر غير زراعي مساحة ارضيته 160 مترا مربعا خارج المبنى.<sup>11</sup>

- وإذا استعمل طلب رخصة البناء الملف بياناته ووثائقه المذكورة؛ قدمه في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> المادة 36 من المرسوم التنفيذي 03-2006.

<sup>11</sup> عزرى الدين؛ قرارات العمران الفردية والطقن فيها ص 28.

## الفرع السادس : قبول منح رخصة البناء.

تمنح رخصة البناء اذا توفرت الشروط المقررة قانونيا ومطابقة للبناء الموصفات المحددة في طلب الرخصة والوثائق المرفقة، وقد تتحفظ الإدارة في منح رخصة البناء حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-176 اذا تعلق البناء بمناطق مجاورة للاماكن طبيعية. وذات معالم اثرية.

- والزمّت المادة 46 من المرسوم التنفيذي 91-176 ان تشتمل رخصة البناء على الخدمات التي ينبغي على الباني احترامها.
- ويتم بموجب المادة 47 من نفس المرسوم تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق برخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب والى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية؛ وتوضع نسخة من القرار تحتصرف الجمهور بمقرر المجلس الشعبي البلدي وكما تحتفظ السلطة مصدر القرار بنسخة من القرار، ويبقى لمدة سنة وشهر حسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 91-176. ولكن تعد هذه المدة طويلة جدا لانه يكون صاحب الرخصة مهدد لارتباطه بحق الجمهور الضمني في الطعن في قرار رخصة البناء. وكان في الأفضل تقليصه كمثل حال قانون فرنسي.
- يتوجب على صاحب الرخصة التقيد اثناء قيامه بالمدة المحددة في الرخصة، وتعد الرخصة ملغية اذا لم يتم بالأشغال خلال المدة المحددة في الرخصة طبقا لمادة 49 من المرسوم 91-176 والمادة 5 من القانون 15/08 المتعلق بالمطابقات البيانات واتمامها وكما لم يحدد المشرع الجزائري معيار لتحديد مدة انجاز الاشغال تقاديا لتعسف الإدارة في استعمال سلطتها.
- وعليه فان تسليم رخصة البناء مقابل شروط لها علاقة بتحديد مقاييس البناء شكلا ومضمونا وتحديد الارتفاع واستعمال البناء... الخ ويشترط صاحب البناء ان يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات بخط واضح لتسهيل عملية المراقبة المعمارية اهمها: اسم ولقب صاحب المشروع، نوع المشروع، عدد طوابق، رقم رخصة البناء.<sup>13</sup>

قرار منح رخصة البناء.

<sup>12</sup> بناء المادة 37 المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>13</sup> بشير تيجاني ص 77.

## المطلب الثاني: القرارات المتعلقة برخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة بناء فوضوي.

### الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة ومجال إمكانية تطبيقها

التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية<sup>14</sup> وقد نصت المادة 57 من القانون 29/90 عن ان رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها؛ فهذه المادة حددت وجوب استخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية وحددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 عن ان تكون التجزئة للقطع الأرضية لاثنتين او عدة قطع أرضية ويكون الغاية من هذا التقسيم ان تستعمل القطع الارضية في تشييد بناية وذلك لضمان تقسيم منظم.

من خلال ما سبق يلاحظ ان المشرع الجزائري ربط الاستعمال بتشييد بناية باعتباره حق في البناء بمنح رخصة التجزئة، في مفهوم المخالفة لا يمكن البناء وتشييد البناية على قطع أرضية الا بعد الحصول على التجزئة للملكية العقارية المواد التشييد عليها او للمعدة البناء عليها. ولم يحدد المشرع نوع او الغرض من البناء كان سكني او تجاري او صناعي... الخ.

لقد اعتبر عملية التجزئة في فرنسا ومن بعيد عملية ذات طابع خاص، أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة اذ نصي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني.

غير انه ابتداء من القرن العاشر؛ اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعات العمومية ومع صدور قوانين اللامركزية ومنها قانون 14/مارس/1919 اوجب ضرورة الترخيص لكل عملية تجزئة.<sup>15</sup>

اما رخصة التجزئة هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها التي من شأنها ان تستعمل فتشييد بنايات جديدة تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته الغير مبنية تمنح لطالباها سواء كان شخص طبيعيا او معنويا في السلطة المختصة بذلك وبالتالي ينجم عن رخصة التجزئة المتبوعة

<sup>14</sup> جمال بوشنافة ص107.

<sup>15</sup> CF.Patrick (Gérand). P. cit,p220.

بشهادة تنفيذ الاشغال تغير في طبيعة قطعة الأرض التي كانت عبارة عن وحدة عقارية بان تتحول الى وحدتين عقاريتين او اكثر لكل منها حقوق بناء معينة؛ ارتفاعات؛ حدود؛ شكل ومساحة.

### الفرع الثاني: إجراءات اصدار رخصة البناء

#### أولاً\_ صفة الطالب

الأصل ان طلب التجزئة يقدم من المالك او وكيله مرفقا بنسخة من العقد او التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يجوز سند حيازي مشهر وله ان يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم التي تنص على انه:

"ينبغي ان يقدم صاحب الملكية او ملكه بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب ان يدعم المعني طلبه اما بنسخة من عقد الملكية او بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني واستثني كل من المستأجر او الهيئة المستفيدة في قطعة الأرض في طلب هذه الرخصة كما هو الحال في رخصة البناء".

#### ثانياً\_ محتوى الطلب

طبقا لمادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-176 يتشكل ملف الطلب رخصة التجزئة من الوثائق التالية:

1\_ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2\_ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرف المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب؛ والحريق؛ وصرف المياه القذرة وكذا بشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والانارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحة الخدمات الخاصة.
- موقع البيانات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

### 3\_ مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المنسوبة الصناعية من جميع المواد السائلة والصلبة والغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالعمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

### 4\_ مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف اشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي لسكان المقيمين .
- الاحتجاج في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

5\_ برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهينة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز واجال ذلك عند الاقتضاء.

6\_ دفتر الشروط بعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

كما جاء في نص المادة 58 من قانون 90-29 المعدل والمتمم ما يأتي:

"ان في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الاشكال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعمد المالك او الملاك بإنجازها في اجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب ان تستجيب لها البنائات المزعم تشييدها".

يوشي المشرع من خلال الشروط المذكورة الى ان التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة او مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي ان يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات احكام البناء.

هذا ما يظهر أهمية هذه الرخصة وخطورتها لأبد من مرورها بجملة من الإجراءات وان بدت طويلة ومعقدة فإنها ضرورية للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.<sup>16</sup>

### ثالثا: إجراءات الترخيص بالتجزئة

هذه الإجراءات تضمن من طرف الجهة المختصة بإصدار القرار.

#### أ. السلطة المختصة بإصدار القرار المتعلقة برخصة التجزئة :

**1. اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي:** طبقا لنص 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات او البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاة الوالي بنسخة من الرخصة وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته مملا للدولة بعد الاطلاع على الراي الموافق للوالي، كما حددت المادتان 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وبصفته للولاية.

كما نصت المادة 95 من قانون البلدية 11-10 أيضا على اختصاصه في منح رخصة التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

#### 2. اختصاص الوالي: يختص الوالي بمنح التجزئة في المجالات التالية:

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

-اقتطاعات الأرض والبيانات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45.46.48.49 من القانون المذكور سالفا التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

#### 3. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 67 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يأتي: "تسلم التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على راي الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية".

<sup>16</sup> غردي (الزين) المرجع سابق ص 46.

اما المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91.176 المعدل والمتمم فجاء فيها ما يلي: "تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا او من الوزير المكلف بالتعمير، حسب كل حالة".

تشير هذه المادة تساؤلا يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخص التجزئة اذ صياغة هذه المادة بعبارة "في جميع الحالات"، تدل على ان المشرع جعل لكم من الوالي والوزير المكلف بالتعمير، الاختصاص الحصري لهما في اصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة ما يعني صراحة استبعاد اختصاص ريس المجلس الشعبي البلدي بذلك، هذا ما يدعونا الى القول بوجود تعارض بين المادتين 14 و15 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم لكن هذا ما تداركه المشرع في تعديله للمادة 23 بموجب المرسوم التنفيذي 09-307.<sup>17</sup>

حيث صرح بان هناك ثلاث سلطات يمكنها منح رخصة التجزئة هي: رئيس المجلس البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات مزيلا بذلك البس الذي كان واردا في المرسوم التنفيذي السابق.

#### ب. اجراءات منح رخصة التجزئة

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 5 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه كما يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.<sup>18</sup>

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في اجل 8 أيام الموالية لتاريخ ايداع الملف، حيث يتم التحقيق في هذا الملف.

في 4 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولائي ( مديرية التعمير والبناء) لإيداع رايها بالموافقة ذلك في اجل 8 أيام الموالية لتاريخ ايداع الملف.

يجب ان يتبع الملف المرسل في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ ايداعه براي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن ان تنتج عن انجاز الأراضي المجزأة.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 176/91، بالجريدة الرسمية العدد 55.

<sup>18</sup> انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

<sup>19</sup> انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

اما اذا كان تحضير رخصة التجزئة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير فان تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية، على هذه الأخيرة ان ترسل 4 نسخ مرفقة ببراياها الى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.<sup>20</sup>

### 1-مضمون رخصة التجزئة

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم على ان رخصة التجزئة تتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للأشغال من خلال احداث ما يلي:

➤ شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة الى شبكة من الطرق والماء والتطهير والانارة والطاقة والهاتف.

➤ مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

-يمكن ترخيص بتنفيذ هذه الاشغال على المراحل.

كما يمكن ان تقتضي رخصة التجزئة ما يأتي:

- تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية ذات الاشغال التجاري او الحرفي وإقامة محلات مهينة، وبالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان.
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.
- تعديل وإلغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.<sup>21</sup>

يحدد قرار التجزئة التوجيهات التي يتكفل بإنجازها صاحب الطلب، اشغال التهيئة المقررة واجالها كما بضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم، ثم بوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

يشهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة، على نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال اجل شهر من تاريخ الإعلان عنه طبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري.

<sup>20</sup> انظر المادة 16 من مرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>21</sup> انظر المادة من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم.

تحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات تحت طائلة الإلغاء ويمكن تقسيم الأشغال الى مراحل وفي هذه الحالة فان الأجال الممنوحة لإنجاز ذلك تطبق على اشغال المرحلة الأولى فقط، اما انجاز باقي اشغال المراحل الأخرى فتضاف 30 سنوات أخرى طبقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

## 2\_ قبول طلب التجزئة

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار اداري صادر حسب جهة الاختصاص حيث اذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى صاحب الطلب خلال 3 اشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب اما اذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره القرار يكون خلال 4 اشهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>22</sup>

## 3\_ رفض طلب التجزئة .

لا يسلم الترخيص الا اذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه او مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

ان الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليس لها اية سلطة تقديرية في هذا المجال فاذا أصدرت قرارا لذلك عند قرارها معيبا بعبب مخالفة القانون.

كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي او وثيقة تحل محله اذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

في هذه الحالة للإدارة ان ترفض منح قرار رخصة التجزئة ولها السلطة التقديرية الكاملة في ذلك.

قد يكون الطلب رخصة التجزئة محل تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الاعداد طبقا للمادتين 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 176-91 المعدل والمتمم وفي جميع الأحوال فانه لا يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة الا للأسباب المبينة في قانون التهيئة والتعمير مع تعليل قرارات الرفض ليتسنى الطعن فيها اما سلميا او امام القضاء.

تضيف المادة الرابعة من قانون 08-15 انه يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة انشأت وفقا للأحكام أدوات التعمير، لم تنته بها اشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

<sup>22</sup> انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

يمكن تحديد انجاز اشغال الربط بشبكات خاصة بإجراء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

اذن اذا لم يتحصل الشخص على شهادة تثبت انتهاء من اشغال التهيئة لا يمكنه الحصول على رخصة التجزئة وبالتالي الزامية الحصول على هذه الشهادة نضج بمثابة رقابة تمارس من طرف السلطة التي تسلم قرار رخصة التجزئة.

الا ان هناك تناقض ما بين قانون 08-15 الذي ينص على الزامية الحصول على هذه الشهادة والمرسوم التنفيذي 09-307 الذي يبيح على إمكانية الحصول عليها بموجب نص المادة 23 مكرر منه.<sup>23</sup> يؤخذ في هذه الحالة بنص القانون.

#### 4\_ عمليات البيع او الإنجاز بالنسبة للأرض المجزأة

طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم فان كل عملية بيع او انجاز لقطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة مرهونة بتسليم الجهة الإدارية المانحة للرخصة شهادة مرجعية تبين مدى تنفيذ الاشغال ومطابقتها مع التوجيهات التي تضمنها قرار التسليم رخصة التجزئة.

كما ان تسليم الشهادة لا ينفي قيام مسؤولية المستفيد من الرخصة إزاء المستفيدين من القطع الأراضي لا سيما ما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

نلاحظ مما سبق ان المشرع الجزائري الم بكل ما يتعلق بعملية التجزئة حيث تطرق الى تفاصيل انجاز الاشغال المتعلقة بالتجزئات واجال اتمامها ذلك تسهيل عملية الرقابة أكثر.

#### المطلب الثالث: القرارات المتعلقة برخص الهدم .

##### الفرع الاول: تعريف برخص الهدم ومجال تطبيقها

##### أولا\_ تعريف رخصة الهدم

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم وانما نكتفي اغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها.

<sup>23</sup>CF.Allilouch Kerboua (k). "Le permis de lotir en droit Algérie, "séminaire national sur l'aménagement urbain en Algérie : la réalité et les perspectives," 3-4 mai 2010, université de skikda, p15.

رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة سواء اكان الهدم كلياً او جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائات المجاورة.

بلغ عدد رخص الهدم 579 رخصة مسلمة سنة 1998 ليرتفع الى 2.110 سنة 2008.<sup>24</sup>

### ثانياً\_ خصائصها

من اهم خصائص رخصة الهدم:

- لا يجوز قانون الرخيص بالهدم بأمر شفوي او اذن اداري بل بموجب قرار اداري.
- تصدر رخصة الهدم من الهدم من الجهة المختصة بذلك وهيرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 68 من القانون 90-29.<sup>25</sup>
- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية دون الحصول على هذه الرخصة.
- ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة من طرف المشرع وردت في مادة 46 من قانون 90-29.

### ثالثاً\_ مجال تطبيقها

تنص المادة 60 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على انه: "يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46 اعلاه؛ او كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

تصنيف المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم ما يلي: "... لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف او في حي طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او الثقافية او الطبيعية طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها او عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا للبنائات المجاورة".

<sup>24</sup> ملف التشريع الكبرى في الجزائر: قطاع السكن والعمران، الصادر من المركز الوطني لوثائق والاعلام سنة 2010 ص 79.

<sup>25</sup> CF, Adja (D) Drdoenko (B), op,cit

حدد المشرع بمجال رخصة الهدم فهي ليست لازمة في كل الحالات وانما في المناطق المذكورة أعلاه في هذه المادة.

ذلك على غرار المشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني بل قصرها على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10.000 ساكنا او تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس او في المناطق المحمية.

يضيف القانون الفرنسي سببا اخر علاوة على ما ذكر سابقا طبقا لنص مادة 1-430 حيث ان رفض رخصة الهدم قد يكون مبررا بالمنفعة الاجتماعية "l'intérêt" او بحماية التراث.<sup>26</sup>

فالأصل هو حرية الافراد في الهدم بناياتهم مطلقا، متى أرادوا دون حاجة الى ترخيص؛ بينما هو الاستثناء هو الزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في العملية اذ كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية او سياحية او معمارية او ثقافية او طبيعية؛ ذلك لان من شان تهديم البنايات بها ان يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في اطار تنفيذ اية سياسة عمرانية.

في هذا الصدد نجدد المادة 21 من المرسوم التنفيذي 03-323 تنص على ما يلي: "يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العفارات الآيلة للسقوط او التي تشكل خطرا وشيكا، ان يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من اجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية".

كذلك الامر اذا كانت البناية الآيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات.

### الفرع الثاني: إجراءات منح ورفض رخصة الهدم

لا تختلف هذه الإجراءات عن باقي الرخص فهي تبدأ بإيداع طلب لدى مجلس الشعبي البلدي مرفقا من اجل الدراسة والتحقيق لتسلم في النهاية في شكل قرار.

### أولا\_الطلب

تنص المادة 61 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على انه: "يودع طلب رخصة التجزئة او البناء او هدم بمقر المجلس الشعبي البلدي" لكن له من حق إيداع الطلب وما هي صفته ؟

<sup>26</sup> Cf. (ch-A) GUILLOT et (H-M)Darnavite, Op, citi,p163.

## ثانياً\_ صفة الطالب

ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه مالك البناية الآيلة للهدم او موكله او الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له ان يتقدم طلبا للترخيص بهدمها على ان يثبت ملكياه اما بنسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 90-25 المعدل والمتمم.

يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقا لأحكام القانون المدني؛ اما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.<sup>27</sup>

## ثالثاً\_ مضمون الملف ودراسته

يشتمل الملف المرفق برخصة الهدم بالوثائق الآتية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000.
- تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، او المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي
- عرض الأسباب اجراء العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال او للشغل.
- حجم اشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

يرسل الملف في 05 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الايداع، ثم يحال الملف الى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية والتي تحضر رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام الموالية لتاريخ ايداعه، الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

<sup>27</sup> المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب، آراء الأشخاص العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع.

على هذه الأخيرة إيداء آرائها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الطلب إيداء الراي.

ينبغي ان يكون الراي معللاً قانونياً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة.

يجب إعادة الملف مرفق بطلب إيداء الراي في الاجل نفسه في جميع الحالات.

ثم تحديد اجل التحضير ب 03 اشهر من تاريخ الإيداع الملف مع الصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي.

يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعماً بوثائق شرعية خلال هذه الفترة المذكورة وهذا من اجل حماية السكن الاجتماعي.<sup>28</sup>

#### رابعاً\_ اصدار رخصة الهدم

**1 في حالة القبول:** طبقاً لمادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيال البناية نظراً لخطورة البناية على الأرواح والممتلكات.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والمصالح الأخرى.

لرئيس المجلس الشعبي البلدي ان يأمر بهدم جدران والعمارات والبنىات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بها، لا سيما المتعلق بحماية التراث الثقافي ذلك بنص المادة 89/ف3 من قانون 10-11 ولا يمكن للمعني البدء في اشغال الهدم الا بعد فوات 20 يوماً من تاريخ الحصول عليها و بعدد اعداد تصريح بفتح ورشة.

تصبح رخصة الهدم لاغية ومنقضية في الحالات الآتية:

- اذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 05 سنوات.
- اذا توقفت خلال 03 سنوات الموالية.
- اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

<sup>28</sup> شامة (سماعين) المرجع اليابق ص 223، 224.

## 2\_ في حالة الرفض او السكوت

لا يمكن رفض رخصة هدم الا للأسباب القانونية ويجب ان يكون قرارها معللا تعليلا كاملا.  
للمعني بذلك الحق في تقديم طعنا سلميا او رفع الامر الى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية او رفضها له.

يجدر الإشارة الى انه لا يرخص باي هدم من شأنه المساس بتراث الطبيعي او التاريخي او الثقافي الا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة طبقا لمادة 69 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

فيما يخص البيانات الأيالة للسقوط فان مرسوم 91-176 المعدل والمتمم نص في المادة 75 وما يليها من إجراءات خاصة تقوم بها البلدية باعتبارها مسؤولة على ضمان امن وسلامة المواطنين.

ان الشهادات والرخص المذكورة سابقا التي جاء بها قانون 90-29 المعدل والمتمم تنص بمنحها الجهات الإدارية المختصة.

كما تخضع لإجراءات وتشكيليات معنية في منحها كالاستشارة او البث في الاعتراضات وتجسد فعلا اليات للرقابة القبلية و البعدية للإدارة على النشاطات العمرانية من اجل الحفاظ على النظام العام ا

### الجزء الثاني : الشهادات العمرانية

#### تمهيد :

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد اخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية و تنظيمها، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها ,من بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء و هي عبارة عن وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية و قد نظمها المشرع في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة و التعمير من بينها القانون /90 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من 73 الى 78 تحت عنوان : " المراقبة و المخالفات و العقوبات " و المرسوم التنفيذي /91 176 المتضمن تحديد كفايات تحضير و منح شهادة المطابقة في المواد من 54 الى 60 في القسم الثاني منه تحت عنوان : " دراسة شهادة المطابقة

فما المقصود بشهادة المطابقة في البناء وما هي البنائات المعنية هذه الشهادة ؟ وما هي إجراءات الحصول عليها ؟ وهذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال ثلاث مطالب مواليين :

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

المطلب الثالث: شهادة التعمير.

### المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة .

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوما لشهادة المطابقة و لكن من خلال استقراءنا للنصوص القانونية المتضمنة شهادة المطابقة في قوانين التهيئة و التعمير نجده قد أشار إلى طبيعتها القانونية. و لتحديد مفهوم شهادة المطابقة يندرج بنا تحديد تعريف هذه الشهادة وبيان أهميتها وخصائصها و كذلك طبيعتها القانونية و مجال تطبيقها و ذلك من خلال المطلبين: مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول و ) مجال تطبيقها (المطلب الثاني)

### مفهوم شهادة المطابقة :

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى إحترام المستفيدين من رخص لبناء لأحكام هذه الأخيرة أي مدى إحترام المرخص لهم بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة.

و عليه سنحاول في هذا المطلب تحديد تعريفا لشهادة المطابقة و بيان أهم الخصائص التي تتميز بها وكذلك توضيح فائدة أو أهمية الحصول على هذه الشهادة وبيان طبيعتها القانونية و ذلك من خلال الفروع الموالية :

تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول)، خصائص شهادة المطابقة (الفرع الثاني)، أهمية شهادة المطابقة (الفرع الثالث) ، الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة(الفرع الرابع) .

## الفرع الأول : تعريف وخصائص وأهمية شهادة المطابقة

### 1\_ تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوجها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها , تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية ( السابقة و البعدية أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء, مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية و التقنية اللازمة<sup>29</sup> .

و بعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تم فعلا حسب المواصفات و الأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء و في ذات الوقت إذنا و ترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له ،ذلك انه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من اجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي..<sup>30</sup>

وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء و يرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء .<sup>31</sup>

وهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء و تسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند إنتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال و استغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر

---

29 عزاوي عبد الرحمان ،"حالة شهادة المطابقة ،" مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس ،العدد الرابع،سنة 2008، ص156.

30 عزاوي عبد الرحمان ، المرجع نفسه ، ص 158

31 عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، ط 1، دار الفجر للنشر و التوزيع ،القاهرة 2005، ص . 67

على من يشغلونه - كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء و أن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق32 .

ومن خلال هذه التعريفات يمكن أن نستنتج تعريف آخر لشهادة المطابقة ، فهي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء ، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء و التعمير كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله ، أو هي الإذن أو القرار الخطي الصادر من الإدارة بعد تأكدها من إحترام المعني بالبناء لأحكام و مواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا،و الذي يجيز لصاحبه استغلال المبنى.

وبناء على ما سبق تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص وميزات سنعرضها في الفرع الموالي

## 2- خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها فيما يلي:

1)شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي :هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء , إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها و إلا تقرر معاقبتهم بغرامة و هدم البناء إن استلزم ذلك ،ذلك انه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة .

2)شهادة المطابقة وثيقة إدارية: ذلك إن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص ،و هي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع

32 خوادجية سميحة حنان ،قيود الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ،

كلية الحقوق . جامعة قسنطينة، 2007/2008 ،ص 118

3) شهادة المطابقة رخصة إدارية : ذلك أنها تسمح للباني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار و استغلاله في الغرض الذي شيد من اجله ،سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا .

4) شهادة المطابقة وسيلة رقابية :كونها آلية من آليات الرقابة البعدية ،فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و ذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة<sup>33</sup>.

5) شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي : يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي، كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري<sup>34</sup>

### 3/- أهمية شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها نهائيا بشبكات الانتفاع و لذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور ،حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات على أن "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية " ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز و الاتصالات التي تزود البنايات<sup>35</sup>

وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريعالمنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية

كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته

33 عبد الرحمان عزوي ، المرجع سابق،، ص189.

34 حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ،الجزائر 2009، ص. 66.

35 نظر :المادة 61 من القانون /08 15،المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد

قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.

من جهة و المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال ، وذلك من خلال احترام الأفراد لقواعد و أحكام قانون البناء بصفة عامة و احترام رخصة البناء بصفة خاصة لأنها تعتبر كمرحلة أولية لشهادة المطابقة فعدم الحصول على رخصة البناء لا يمكن الباني من الحصول على شهادة المطابقة أو حتى الحصول عليها و عدم احترام مواصفاتها لا يمكن كذلك منح شهادة المطابقة من الجهات المعنية و استغلال المبنى36.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها و انسجامها مع التصاميم المصادق عليها و كذا بنود رخصة البناء و كذلك فرض التزامات و قيود على المرخص له بالبناء من أجل إعلام الإدارة و إخطارها ببدء الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها البعدية و من أجل حماية الغير و إعلامه و عدم تعرضه للأضرار الناجمة عن القيامهذه الأشغال 37

وتعتبر كذلك أهم عقد في عقود التعمير فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال و الاستغلال لاسيما المباني المعدة للسكن .

وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أترابية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 176/91 في المادة 56منه

ويعد الحصول على هذه الشهادة أمرا وجوبيا كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 176/91 في المادة 54منه التي جاء فيها: ".....يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفلها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"

36 بالخير حليمي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة ماستير في القانون الإداري ، جامعة ورقلة

37 عليان بوزيان،النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية /11 04 ،الملتقى الوطني حول الترقية

العقارية في الجزائر - الواقع و الأفاق -جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 22.

## الفرع الثالث : تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة و التحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا بشأن الحصول على شهادة المطابقة , و هذا ما سنتناوله في أولا (السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة) وثانيا(حالات تسليم و رفض تسليم شهادة المطابقة)

### 1:السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

شهادة المطابقة لا تمنح إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص , و هي إما أن تكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي, و بالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب إحتراما لإختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على الشهادة . و بحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 نجدها تنص على ".....تسلم شهادة المطابقة حسب ( 2)الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " 38 و يتضح لنا من نص المادة أن هناك سلطات تختص بمنح شهادة المطابقة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ,حيث أنه يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البنايات الغير مصنفة

كالبنائيات الم نشئة لغرض السكن ,كما جاء في نص المادة 55من المرسوم التنفيذي /176 91 " تسليم شهادة ( 1)المطابقة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى "39

أما البنايات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة هي:

البنائيات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية و منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة.

38 انظر : المادة 75 من القانون 90 -29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 ال متعلق بالتهيئة و التعمير ،الجريدة الرسمية العدد 52

39 انظر : المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة،الجريدة الرسمية الممدد . 26

## 2: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة

### أولاً: تسليم شهادة المطابقة

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة<sup>40</sup>

وتسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد<sup>41</sup>مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بهما و كذا مواصفات رخصة البناء و أحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 " تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة"

### ثانياً : رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالباها<sup>42</sup>, ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم إحترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري.

فإذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة و على السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه و مظاهر و حالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلا للقيام بإجراءات المطابقة و هو ما نصت عليه الفقرتان 4 و 3 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 من أنه : " إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة.

40 نعيم مغيب, عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة ط, 3 دار النهضة العربية, مصر 2001, ص . 25

41 محضر الجرد :هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء و تسلم وفقه الشهادة

<sup>42</sup> بوسته إيمان , النظام القانوني للترقية العقارية, دار الهدى للنشر , عين مليلة 2011, ص. 94.

وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و لأحكام المطابقة ,وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 431990

ويحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد إنقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على إقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل أو رفضها عند الإقتضاء ،وتشرع بالملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90

إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل و عدم التطابق مع أحكام كل من القانون و رخصة البناء ليمكنه الحصول عليها لاحقا إظهارا لحسن النية و هذا قبل إقدامها على إتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الرديعية التي قد تنتهي<sup>[2]</sup> دم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء المنوحة و إلى هذا الأجل يضاف أعلان آخران:

**الأول :** ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بإنهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة و منح الشهادة و عند إنقضاء الأجل تدخل الإدارة في مرحلة النزاع مع الطالب

**الثاني :** إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمداً أو سهواً يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي حسب الحالة ، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليم شهادة المطابقة رفع التظلم إلى الوالي المختص إقليمياً ، أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة فإن التظلم يرفع إلى الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91، هذا وقد أقر القانون أنه في حالة سكوت السلطات السلمية عن الإجابة على الطعن خلال الآجال المحددة وهي شهر فإن شهادة المطابقة تعد وكأنها سلمت إلى الطاعن بقوة القانون بموجب قرار ضمني 44.

#### **الفرع الرابع: المنازعات المترتبة على شهادة المطابقة**

43 أمال حلتيم ، الرقابة على حركة العمران في التشيع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة 2011، ص83

44 عبد الله لعويجي ،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة،جامعة باتنة2012 ،ص148.

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء وقد تكون نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها.

و حقيقة الأمر أن منازعات شهادة المطابقة تأخذ طابع منازعات عادية أي يختص بها القضاء العادي وأخرى إدارية يختص بها القضاء الإداري و ذلك بحسب موضوعها ومن ثم ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة و تحديد الجهة المختصة في النظر في النزاع

### أولاً: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

إن مجال التعمير كثيرا ما يخلف منازعات يختص بها القضاء العادي وخاصة في مجال إصدار شهادة المطابقة و ذلك لوجود مخالفات متعددة ، فالحصول على ترخيص البناء غاية مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء و العمران والتي تستهدف حماية المصالح العامة لا المصالح الفردية وعلى ذلك فوجود الترخيص بالبناء أو عدم وجوده ليس مؤثرا على حقوق الغير ، و من ثم فإن أي ترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها فإذا ثبت مخالفتها يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي

و تكون المنازعة أمام القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 مكرر 05 و كذا المادة 77 من القانون 29/90 التي تنص على " : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم ووفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة 45 " .

حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بغرامات التهديدية كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجناح ) التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل محدد.

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف 46 وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنائه وهذا في الشق المتعلق بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء ذلك إن المحكمة الجزائية عندما تقتضي بالهدم الكلي الجزئي فإنها تحدد للمخالف أجلاً للقيام بذلك فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائياً و في هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه بتنفيذ حتى ولو رفع استئناف ضده 47.

### ثانياً: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين قضائيتين وهما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها و السلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها ، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية أيما كان المختص بإصدارها سواء كان رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون مختصاً . وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبب هنا يكون له إمكانية لرفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين , و تثبت أن الأشغال تمت وفقاً للمواصفات وإن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير 48

46 انظر المادة 76 مكرر من القانون 05/04

47 زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومه الجزائر 2004، ص 21.

48 حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،جامعة الجزائر كلية الحقوق

2008/2007 ، ص 68 .

## المطلب الثاني : شهادة التقسيم

### الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم

عرّفت شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخوّل المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"<sup>49</sup> كما عرّفت بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدّة وحدات عقارية"<sup>50</sup>

يمكن أن نعرّف شهادة التقسيم على أنها: "وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة تخوّل لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية)".

فشهادة التقسيم لا تتغير في حجم العقار المبني نفسه، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك فهي تعد إجراء شكليا- وإنما تتغير في البناء فقط.  
أ-التعريف الفقهي:

تعرف شهادة التقسيم بأنها:"وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام"<sup>51</sup>.

و تعرف أيضا بأنها:"وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وعليه فإن الشهادة تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة"<sup>52</sup>.  
وعرفت على أنها:"وثيقة تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن ر.م.ش.ب

49 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص. 68.

50 عائدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة 2011، ص. 101.

<sup>51</sup>منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ر.ط، دار هومة، الجزائر، 2010، ص68

<sup>52</sup>جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية،كلية الحقوق،

جامعة الجزائر، د.س.م، 104

عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر<sup>53</sup>."

وعرفت أيضا: "وثيقة إدارية تسلمها سلطة إدارية مختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط. ولا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني. وغالبا ما تطلب هذه الشهادة لأنها تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني<sup>54</sup>."

لذلك نرجح التعريف الأخير لأنه الملم بجميع جوانبها.

#### ب- التعريف القانوني لشهادة التقسيم:

نصت المادة 59 من ق 90-29 على أن تسلم لمالك عقار مبني منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 26 من المرسوم رقم 91-176 على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>55</sup>. كما عرفت المادة 33 من م.ت رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"<sup>56</sup>.

فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر، إذ هي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني<sup>57</sup> من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن شهادة التقسيم هي عبارة عن وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية المالك أو طالب الشهادة في تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قطعتين أو عدة قطع، وبناء على هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار. لذلك نلاحظ أن كل هذه النصوص جاءت بنفس التعريف.

#### الفرع الثاني : كيفية إصدار شهادة التقسيم .

<sup>53</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 202

<sup>54</sup>أقلولي ولد رابح صافية، ق العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط.ر.، 02 دار هومة، الجزائر، 2010، ص 210

<sup>55</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 21.

<sup>56</sup>نظر: المادة 33 من م.ت رقم 15-19

<sup>57</sup>أقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 20.

بعد إيداع الشخص المعني طلب الحصول على شهادة التقسيم، تكون الجهة المختصة ملزمة بفحص الوثائق المقدمة والتأكد من صحتها ومطابقتها لما هو منصوص عليه قانوناً، بعدها إصدار القرار المتعلق بهذه الشهادة سنتطرق إلى هذه العناصر وفق ما يلي:

### 1-الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم:

تصدر شهادة التقسيم في شكل قرار إداري عن ر.م.ش.ب بصفته ممثل للبلدية أو بصفته ممثل للدولة، وكذا الوالي والوزير المكلف بالتعمير بعد دراسة الطلب المقدم من طرف طالب الشهادة<sup>58</sup>.

أ- **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:** إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص ر.م.ش.ب، باعتباره ممثل للبلدية، أو ممثل للدولة، تطبيقاً لنص المادة 30 من م.ت-176/91 الملغى، والتي أحالت تحضير شهادة التقسيم إلى نفس إجراءات رخصة التجزئة غير أنه يعاب على المشرع الجزائري لأنه كان من المفترض تحديد المواد التي تطبق والتي تستبعد<sup>59</sup>. يتم تحضير طلب الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء

و من خلال المادة 37 من م.ت 15-19 الجديد حاول المشرع تصحيح الخطأ الواقع في نص المادة 30 من م.ت 91-176 الملغى وأحال إجراءات تحضير شهادة التقسيم إلى إجراءات رخصة البناء ، ويجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و دراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب شهادة التقسيم، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه وسواء كان ر.م.ش.ب مختصاً بإصدار شهادة التقسيم أو كان الاختصاص لجهة أخرى، يتم إيداع الطلب المرفق بالملف في 05 نسخ بمقر البلدية محل وجود العقار ، ويمنح الطالب وصل إيداع مفصل يوضح فيه كل الوثائق الضرورية المودعة وتكون مؤرخة حتى يسمح بحساب الأجال التي يلزم القانون رئيس البلدية بالرد فيها على الطلب ، ثم يقوم ر.م.ش.ب بإرسال الملف إلى مصلحة

**المطلب الثالث : تعريف شهادة التعمير**

## الفرع الأول : نبذة تاريخية عن شهادة التعمير

يعود أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمران تدخل في حيز الممارسات الإدارية ولكن الخراب الذي شهدته أوروبا عامة وفرنسا خاصة أثناء الحرب العالمية الثانية أدى إلى ضرورة بناء فرنسا من جديد، وضع ظهور أزمة عقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة ووافية حول العقارات وما كان سائدا في ذلك الوقت أن كل إدارة محلية لها إجراءاتها الخاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات، وفي سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة حول المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة لما جاء منشور صادر سنة 1968 الذي بين طريقة إعداد هذه الشهادة ومحتواها.<sup>60</sup>

شهادة التعمير هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تحدّد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>61</sup>، فشهادة التعمير حسب هذا التعريف هي عمل يبين موقع الأموال العقارية في القانون الإداري، من خلال التقدم بطلب أمام الإدارة المتواجدة على مستوى البلدية التي تتولّى منحه، فهي وثيقة صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية.

ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن شهادة التعمير ليست إجبارية، لذلك لم يرتّب المشرع أيّ جزاء عند عدم الحصول عليها، وهي ليست تصريح أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات "acted'information" 62 تحدّد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، ونزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصوّر أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك<sup>63</sup> ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة أمر جوازي، إلا أنها مهمة في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار، فقد أضاف المشرع زيادة على ذلك من خلال الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "بطاقة المعلومات" التي يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل عليها لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا

<sup>60</sup>لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 156.

61 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009، ص. 100.

62Patrick Hocreitère, le certificat d'urbanisme, après la loi solidarité et renouvellement

IssabelleSavarit- Bourgeois, Op.Cit, p. 83. وأيضاً، p. 31.

63 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص . 64.

يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير، وبذلك فطلب بطاقة المعلومات لا تقتصر على المالك فقط .

### الفرع الثاني : تعريف شهادة التعمير .

سننظر لشهادة التعمير من الناحية الفقهية والقانونية:

#### 1-التعريف الفقهي لشهادة التعمير :توجد عدة تعاريف نذكر منها:

تعرف شهادة التعمير بأنها " وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض<sup>64</sup> " وتعرف أيضاً أنها " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>65</sup> " .

بالإضافة إلى أنها "وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوضح فيها أيضاً الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>66</sup> " .

كما تعتبر شهادة التعمير "شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها

#### 2-التعريف القانوني لشهادة التعمير :

تعرف شهادة التعمير بأنها:"الوثيقة التي تسلم بناء على طلب شخص معني ،تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>67</sup> " .  
بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من ق 90-29 ما يلي:" يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع

<sup>64</sup>قلولي ولد رابح صافية ،المرجع السابق، ص133

<sup>65</sup>حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 130

<sup>66</sup>حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.1.

<sup>67</sup>أنظر:المادة 02 من م.ت، 91-176السالف الذكر

## لها الأرض المعنية<sup>68</sup>

وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من م.ت رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة التعريف بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معنى بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها<sup>69</sup>، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معنى بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة

الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير<sup>70</sup>. فالمشروع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الرخصة بل جعلها اختيارية لذلك لم يرتب المشروع أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

### الفرع الثالث: طلب الحصول على شهادة التعمير.

للحصول على شهادة التعمير لا بد من تقديم طلب من المعني الذي تتوفر فيه الصفة وأن يشمل الطلب على البيانات اللازمة والمتمثلة فيما يلي:

-**صفة طالب الشهادة:** يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير<sup>71</sup> ومن ثم فلمالك أو الحائز أو صاحب حق الإمتياز أن يطلبها قبل الشروع في عملية البناء<sup>72</sup>، حدد المشروع في البداية المالك وهو الذي يملك ذلك العقار، ثم وكيله إذا تعذر على المالك تقديم الطلب له الحق في توكيل غيره، وفي الأخير وسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق في كل شخص معني<sup>73</sup> وبالتالي يقصد بكل شخص معني كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة لتعمير<sup>74</sup> ويجب على مالك الأرض موضوع الطلب تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة تثبت هيئة المالك .

### الفرع الرابع : مضمون طلب شهادة التعمير

<sup>68</sup>الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، ق إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2012، ص124

<sup>69</sup>أقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص132

<sup>70</sup>المادة 22 من م.ت رقم 15-19 السالف الذكر

<sup>71</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص322

<sup>72</sup>أنظر:المادة 51 من ق 90-29 السالف الذكر

<sup>73</sup>بن معمر رايح، المرجع السابق، ص.96

<sup>74</sup>أنظر المادة 03 من م.ت 15-19 السالف الذكر

قضت المادة 03 من م.ت 15-19 بأن طلب شهادة التعمير يجب أن يتضمن البيانات الآتية<sup>75</sup>:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب

-تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية

-تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

-يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك

-إن تصميم الوضعية و التصميم، الذي يوضح حدود القطعة الأرضية يتم إنجازها من طرف مكتب الدراسات المهندس معماري معتمد أو خبير عقاري.

-إن ملف شهادة التعمير يتكون من طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب مرفق بأي

نوع من أنواع المخططات التي تمكن من تحديد موقع القطعة المعنية، ويودع في نسختين و يسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير في البلدية<sup>76</sup>

إن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجديد في المادة 03 منه أشار إلى بطاقة المعلومات وهي وثيقة مستحدثة به، كذلك حددت نفس المادة من له صفة طلب شهادة التعمير ، مما يعني أن المشرع قد فتح المجال أمام من له مصلحة لطلب شهادة التعمير على خلاف ما نصت عليه المادة 03 من م.ت رقم -176 91الذي نص فقط على الشخص المعني،وتجدر الإشارة أن بطاقة المعلومات يحصل عليها لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها أن تحل محل شهادة المطابقة.<sup>77</sup>

#### الفرع الخامس: صراعات المتعلقة بشهادة التعمير

إن الصراعات الناشئة عن شهادة التعمير تخضع للقواعد المتعلقة بالمنازعات الإدارية،

والمشرع لم يعتبر هذه الشهادة "رخصة" بل اعتبرها مجرد وثيقة توضيحية أو معلوماتية دون

تحديد طبيعتها القانونية ، فهي ليست رخصة إدارية لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني

،فإنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية وذلك طبقا للمادة 06 من

م.ت<sup>78</sup> 91-176 وحسب رأي الدكتور عزري الزين يرى أنه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة وليست

قرار إداريا ،فلا مجال للطعن فيها بسبب أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه

<sup>75</sup>عزيزي مريم، المرجع السابق،ص. 68

<sup>76</sup>لعشاش محمد ،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم

السياسية ،جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 201، ص.4.

<sup>77</sup>أنظر :المادة 02/02 من م .ت 15-19السالف الذكر

<sup>78</sup>عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص.65

للطعن وما دامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة بل يجب أن يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة، أو نعتبرها وثيقة من طبيعة خاصة، من جهة هي وثيقة معلومات، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى أساسها أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءاً للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء<sup>79</sup> ومهما يكن فإن المشرع مكن طالب شهادة التعمير عند عدم اقتناعه برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها خلال الأجل المطلوبة أن يرفع طعناً سلمياً أو أن يقوم برفع دعوى أمام الجهة المختصة ففي حالة الرد السلبي أو عدم الرد يمكنه أن ينازع موقف الإدارة وهذا طبقاً لنص المادة 06 من م.ت<sup>80</sup>-19

15

يمكن لطالب الشهادة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المسبب بخمسة عشرة 15 يوماً<sup>81</sup> وفي حالة عدم الرد على الطعن الأول، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع أيضاً ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشرة 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن<sup>82</sup> وبناء على ما تقدم فإن المشرع جعل هذا الأمر اختياري بالنسبة لطالب شهادة التعمير المتعلقة بالبناء المراد إنشاؤه، فإما أن يتقدم بتظلم للسلطة التي تعلقو الجهة المصدرة للقرار رفض المنح أو اللجوء مباشرة إلى القضاء المختص، فيبدو أن المشرع نص على هذا لكون أن شهادة التعمير ليست إلزامية بالنسبة لطالب رخصة البناء

<sup>79</sup>لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص. 159.

<sup>80</sup>منصوري نورة، المرجع السابق، ص 67

<sup>81</sup>عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 17

<sup>82</sup>أقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص. 149.

## خلاصة الفصل الثاني:

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم شهادة المطابقة و بيان طبيعتها القانونية أين انتهينا بتوضيح اجراءات منحها

فشهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام المرخص له بالبناء لأحكام البناء عند انتهائه من ذلك حتى تمكن بواسطتها الترخيص بفتح الأماكن للجمهور و السكن كما قمنا بالتطرق إلى اجراءات إعداد و منح شهادة المطابقة التي تبدأ بإيداع الطلب أمام الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ) و ذلك خلال ثلاثون يوم من انتهاء الأشغال و يكون هذا الطلب مرفق بملف ، و بعد إيداع الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بدراسة الطلب و التحقيق فيه و ذلك عن طريق لجنة مكونة من ممثلين مؤهلين لهذا الغرض و تسلم شهادة المطابقة بعد دراسة الطلب و التحقيق فيه فإذا ثبت من خلال التحقيق إن هناك احترام لرخصة البناء تسلم شهادة المطابقة و إذا ثبت العكس ترفض تسليم شهادة المطابقة

يمكننا القول في خاتمة هذا الفصل أن لشهادة المطابقة مخالفات عديدة حيث أن هذه المخالفات يرفض من خلالها تسليم شهادة المطابقة ومن بين هذه المخالفات :نجد تشييد بناية دون رخصة بناء أو تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أو عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة ،و لمواجهة هذه المخالفات حدد المشرع بعض الهيئات المخولة قانونا للقيام هذه المهمة ،مهمة معاينة المخالفات و إثباتها عن طريق محاضر .

كما أنه ينتج عن هذه المخالفات آثار تتمثل في الأمر بتصحيح الأشغال و الأمر بوقف الأشغال بالإضافة إلى عقوبات تطبق على كل من يقوم بمخالفات شهادة المطابقة. وشهادة المطابقة كذلك تثار في شأنها منازعات قد تكون نتيجة المخالفات المذكورة سابقا أو نتيجة رفض أو الإمتناع عن تسليمها ، فيختص هذه المنازعات كلا من القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء مخالفة للأحكام القانونية و التنظيمية فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال المخالفة و تطبيق الأحكام اللازمة لذلك ، و القضاء الإداري في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة ففي هذه الحالة يكون قرار الإدارة محل دعوى إلغاء أو دعوى تعويض

**الفصل الثالث:**

**دراسة ميدانية لتجزئة بوخالفة**

**(بن تيبة)**

## تمهيد

بعد تقديم المرحلة الأولى ، تتكون المرحلة الثانية من تقديم مسودة أولية للنقطة التي تحتوي ، من حيث المبدأ ، على حلول تم إجراؤها بشأن متغيرين من التطوير ، مع مراعاة جميع المقترحات الناتجة عن المشاورات. من خلال الاجتماعات ، وتحمل المسؤولية عن العناصر ذات الصلة لتنمية الأحياء والتي ستكون بالتالي معارضة للقطاعات والمنظمات المعنية والمجتمعات المحلية والجهات الفاعلة الأخرى. في حالتنا ، لم يتم منحنا الخيار لتقديم نوعين مختلفين من التطوير لأننا وجدنا على كامل سطح نقاط البيع قلقًا بشأن أسس مشاريع التقسيمات الفرعية الخاصة ، إن لم تكن كذلك ، على الرغم من عدم الموافقة عليها ، يتم تنفيذها في الميدان بطريقة غير رسمية وسنعرف كيف نتجاهلها حتى لا نعود إلى حالة الحجب الأولية وأدى ذلك على وجه التحديد إلى مراجعة هذا الإجراء التشغيلي الموحد.

لتقديم البديل الثاني ، سنضطر إلى الدوس على أرض خاصة لتنفيذ المشاريع التي لا تزال ضرورية ولن نتمكن من تحقيقها بسبب الضرر الناجم باستثناء مالك الأرض المعنية ، فستكون هذه تكلفة إضافية أن يتم دعمه من قبل المشروع المعني من خلال توفير تمويل إضافي يصعب غالبًا الإفراج عنه للتعويض عن الأرض.

لذلك فيما يتعلق بتخطيط المدن ومراعاة احتياجات السكان ، وكذلك تحسين الوضع الاجتماعي والاقتصادي من خلال دمج المعدات والبنية التحتية الجديدة ، سيتعين علينا اعتماد حلول أخرى.

## المطلب الاول : موقع مخطط شغل الأرض بوخالفة:

تقع تجزئة بوخالفة او مخطط شغل الارض بوخالفة في الجهة الشرقية لواد ملاح الذي يعبر مدينة الجلفة من الجنوب إلى الشمال .

ويقصر شمالا على الطريق الوطني رقم 46 الذي يربط الجلفة - بوسعادة والذي يشكل حاليا أهم محور يربط وسط المدينة بمنطقة بوتريفس.

يحدها من الغرب واد ملاح ومن الجنوب المحور الذي يربط وسط المدينة بالمدينة الجديدة الذي يحد مخطط شغل الارض و هو نفس الطريق الذي يربط مدينة الجلفة ببلدية المجبارة.

من الشرق هو الطريق المفتوح الجديد بين المحورين المذكورين أعلاه والذي يحده بالإضافة إلى تجزئة المستقبل وتجزئة العمراوي.

يمتد محيط مخطط شغل الارض على مساحة 80 هكتار

## المطلب الثاني : تاريخ إنشاء المنطقة:

حي بن تيبة هي أصل إنشاء تجزئة بوخالفة ، وهي منطقة بناها ملاك الأرض في الثمانينيات. كانت عبارة عن قطعة أرض مستقلة تمامًا عن المدينة ، ولم يربطها بالمدينة سوى جسر مشاة معدني يعبر واد ملاح عبر حي السعدات وبيرو عرب . وعلى الرغم من ظهور منطقة السكنية العمرانية ZHUN EST ، الذي يُطلق عليه الآن حي 5 جويلية ، فقد ظل هذا الحي في عزلة ، على وجه التحديد بسبب عدم الاتصال ببقية احياء المدينة.

في عام 1998 تمت دراسة واعتماد مخطط شغل الارض بوخالفة ، تم تعيينها لهذه المنطقة

بواسطة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الجلفة PDAU لسنة 1995 ، بهدف تعزيزها وتطويرها وتخصيص عدد معين من الهياكل والتجهيزات الادارية ، وخاصة التجهيزات العمومية التي تساهم في تطوير محاور التنمية. لكن فقط مدرسة بوخالفة القديمة ، التي أقيمت قبل بدء هذه الدراسة تم بناؤها.

خلال سنوات الالفينية 2000 ، فتحت السلطات المحلية الطريق المبرمج فيمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU لعام 1995 والذي يربط طريق 5 جويلية بطريق حي بوتريفيس ، وكان هذا الإجراء نقطة تحول مهمة جدًا في تاريخ المنطقة. لأنه بعد افتتاحه مباشرة ، اتخذ الحي بأكمله صورة جديدة وظهرت المحلات التجارية ، وقام أصحاب الأرض على طول هذا المحور بتقسيم أراضيهم التي تم بيعها وبناءها بسرعة. نظرًا لأن المدينة شهدت تطورًا سريعًا في هيكلها الحضري ، فقد وفرت منطقة بوخالفة فرصة للأفراد للحصول على أرض ليست بعيدة عن وسط المدينة لبناء منازلهم الجديدة. تواصل المنطقة حاليًا توسعها ، وتستمر الإنشاءات في التطور وتظهر المجمعات السكنية من يوم لآخر.

### المطلب الثالث : معطيات عامة على الموقع:

#### 3-1-المعطيات الاقتصادية الاجتماعية:

##### 3-1-1-

السكن والسكان : يتضمن حي بوخالفة حسب المعطيات المعدة من طرف البلدية 9552 ساكن من اص ل 360000 ساكن للبلدية كاملة وتعتبر من الاحياء الاقل كثافة سكانية في المدينة

نقص التهيئة والبنى التحتية وعزلة الحي في الماضي كلفته هجرًا شبه كامل.

يتألف هذا المجتمع من 987 أسرة موزعة على النحو التالي: 5317 ذكر و 4235 أنثى.

تتكون مساكن الحي من 1206 مساكن ، بما في ذلك 80 مسكن جماعي و 150 مسكنا مصنفة على أنها فوضوية .

كل هذه المساكن من النوع الفردي على طابقين: طابق أرضي، بشكل عام مع مرآب وأماكن إقامة بالطابق العلوي.



## خريطة توضح السكنات الجماعية والفردية





### 3-1-2- التعليم: المرافق التعليمية الموجودة في منطقة دراستنا هي كما يلي:

#### خريطة التجهيزات العمومية

##### ❖ الطور الابتدائي:



مطعم مدرسي		نسبة شغل القسم	قاعة قسم		عدد المدرسين	عدد التلاميذ		التسمية
			المستعملة	المجموع		المجموع	473	
ولد	بنيت	39	12	12	14	ذكور	انثى	المدرسة الجديدة لبوخالفة
200	470					200	273	

المصدر: إدارة المدرسة

مطعم مدرسي		نسبة شغل القسم	قاعة قسم		عدد المدرسين	عدد التلاميذ		التسمية
			المستعملة	المجموع		المجموع	430	
القدرة الاستيعابية	عدد المستفيدين	35	12	13	14	ذكور	انثى	المدرسة القديمة لبوخالفة
300	430					250	180	



### ❖ الطور المتوسط:

مطعم مدرسي		نسبة شغل القسم	قاعة قسم		عدد المدرسين	عدد التلاميذ		التسمية
			المستعملة	المجموع		514	المجموع	
عدد المستفيدين	القدرة الاستيعابية					انثى	ذكر	
/	/	36	14	15	24	256	258	مدرسة جلال بايزيد



## الطور الثانوي:

لا توجد مدرسة ثانوية في نطاق دراستنا. ومع ذلك، هناك مدرستان ثانويتان تحت تأثير سكان الحي الذي هو موضوع دراستنا: ثانوية سي شريف بلحشر وثانوية طهيري عبدالرحمان.

مطعم مدرسي	نسبة شغل القسم	قاعة قسم		عدد المدرسين	عدد التلاميذ		التسمية
		المستعملة	المجموع		المجموع	739	
عدد المستفيدين	القدرة الاستيعابية				انثى	ذكر	
/	/	121	22	24	382	357	ثانوية سي شريف بلحشر

مطعم مدرسي	نسبة شغل القسم	قاعة قسم		عدد المدرسين	عدد التلاميذ		التسمية
		المستعملة	المجموع		المجموع	735	
عدد المستفيدين	القدرة الاستيعابية				انثى	ذكر	
124	/	/	/	/	411	324	وثانوية طهيري عبدالرحمان

## الصحة:

المعدات الصحية الوحيدة الواقعة تحت تأثير منطقة دراستنا هي مصلحة العلاج عر عور علي الواقعة في حي بوتريفس. يعتبر مستشفى الجلفة الذي يضم 240 سريراً ، والواقع بالقرب من المنطقة.

Dénomination	وسائل بشرية		نوع العمال	التسمية
	العدد			
8.899	02		طبيب عام	مصلحة العلاج عر عور علي
549	01		طبيب مختص	
709	01		طبيب اسنان	
7.209	01		تقني	
3.205	06		تقني سامي	
3.206	02		تقني سامي مخبري	
3.413	01		تقني سامي في تصوير الاشعاعي	
3.709	01		قابلية	

**3-1-4 تجهيزات ثقافية:** يوجد مسجد واحد فقط في منطقة دراستنا وهو مسجد بن طيبة الذي يتسع لـ 500 مؤمن. يقع مسجد آخر بجوار تقسيم المستقبل.

### المطلب الرابع: الوسط المادي.

**4-1- الموقع-الطبوغرافيا- المناخ:** يقع حي بوخالفة على هضبة مدينة الجلفة على ارتفاع 1020 متر. تتحدر تضاريسها بشكل معتدل من الجانب الشرقي لتجزئة المستقبل وحي شعباني باتجاه الغرب على جانب واد ملاح على منحدر متوسط يبلغ حوالي 5%. مناخ المنطقة قاري في المرحلة المتوسطة المناخ الحيوي شبه جاف: جاف وحر صيفي بارد شتاء مع متوسط هطول الأمطار 250 ملم / سنة.

الأشهر	ج	ف	م	اف	ماي	جوان	جو	اوت	سبتم	اكتو	نوفم	ديسمب	المجموع
متوسط التساقط	34	28	29	21	35	22	06	10	31	23	34	35	308
ايام التساقط	07	06	07	05	06	05	02	03	05	05	06	06	63
ايام الفيضانات	02	01	00	02	05	01	00	01	02	03	00	05	23

الأشهر	ج	ف	م	اف	ماي	جوان	جو	اوت	سبتم	اكتو	نوفم	ديسمب	المتوسط السنوي
معدل درجة الحرارة	4.2	5.5	8.2	11.4	15.6	20.3	24.3	23.9	19.8	13.6	8.6	4.8	13.3
القصى	9.3	11.0	14.3	18.7	23.4	28.5	33.5	32.9	27.5	20.1	13.8	28.00	20.2 °
الدنيا	0.8	-0.1	2.1	4.1	7.8	12.1	15.1	15.00	12.1	7.2	3.5	-0.1	6.5

وفقاً للبيانات التي تم جمعها من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ، فإن هذه الإحصائيات هي نتيجة تحليل بيانات الأرصاد الجوية على مدار الـ 25 عاماً الماضية. بالنسبة لتهاطل الثلوج ، يتم تسجيل متوسط تساقط للثلوج يبلغ 5 أيام في السنة ، والذي يستمر لبضعة مواسم حتى 19 يوماً ، مثل النتائج المسجلة في عام 1979.

**4-2- الهيدرولوجرافيا:** حي بوخالفة محدود من الجانب الغربي بواد ملاح الذي كان قبل بناء جدار الحماية بواسطة مصالح الري تهديداً دائماً بالفيضانات خاصة على جانب مضمار السباق أو التضاريس مسطحة و تقريبا على مستوى ضفاف الواد.

واد ملاح هو السبب الرئيسي لعزلة المنطقة وانفصالها عن وسط مدينة الجلفة. على الجانب الشمالي ، فإن القناة المفتوحة من ناحية تجزئة المستقبل و ONAMA تنتهي تحت الأرض تحت مضمار السباق لتندفق إلى واد ملاح إلى الغرب تشكل جهازاً رئيسياً لتفريغ مياه الأمطار ، على

الرغم من أن مصالح الري قد سجلت ربط عشوائي بشبكات الصرف الصحي التي يتم تصريفها في هذه القناة والتي تشكل خطر بتلويثها بالكامل. تظهر أولى علامات هذا التلوث على مستوى سد القناة. تم اعمار الجانب الشرقي من القناة بالكامل من خلال إنشاءات جديدة وتطوير طرق جديدة. **3-4- الجيولوجيا:** في حالة عدم وجود دراسة جيوتقنية خاصة بمنطقة الدراسة ، سنستشهد ببساطة بالخصائص العامة للمنطقة المأخوذة من الخريطة الجيولوجية التي توضح أن التكوينات الجيولوجية للجلفة تتكون من صخور رسوبية. و حجر رملي

**4-4- الغطاء النباتي:** كان محيط دراستنا معروفاً في السابق بوجهته الزراعية. شكلت مع منطقة روس العيون وبنات بلكل الأراضي الزراعية لمدينة الجلفة ، ومع ذلك ومع الاستعمال المتكرر للخرسانة والتحضر التلقائي للموقع ، اقتصر الغطاء النباتي على الأشجار الوحيدة التي بقيت على جانب مضمار السباق وهي حواجز - أسوار - أكثر بكثير من أي شيء آخر. وبخلاف ذلك ، تم التخلي عن النشاط الزراعي تمامًا في المنطقة لإفساح المجال لبناء المجمعات السكنية والإسكانية. **المطلب الخامس : المعوقات والارتفاقات.**



**5-1 واد ملاح :** يعتبر أهم واد يمر عبر كامل أراضي البلدية ويمتد على طول منطقة دراستنا على طول حدوده الغربية كما سبق أن أشرنا ، كان واد ملاح دائماً العائق الرئيسي في تطوير تجزئة بوخالفة بسبب الحاجز الذي يشكله على الجانب الغربي من المنطقة ، ومن ناحية أخرى بسبب الفيضانات التي هددت المنطقة خلال فترات الفيضانات.

ينعكس الحاجز في الفاصل المادي لتطور مدينة الجلفة باتجاه الشرق بالتواصل مع وسط المدينة على جانب منطقتي السعادات وبيرو عرب .  
وظلت منطقة بوخالفة معزولة عن المدينة بأكملها حتى فتح الطريق الذي يربط بوتريفيس بحي شعباني.



كانت الفيضانات تحدث بشكل متكرر من قبل ، وظلت المنطقة المنخفضة على جانب مضمار السباق ، المعرضة لتهديد دائم بالفيضانات ، مهجورة. مع إنشاء السد لحماية الواد بمساعدة مصالح الري بالولاية ، استفادت المنطقة بأكملها من امتداد اراضي كبيرة ، بما في ذلك استعادة شريط الارتفاق للواد لفتح طرق جديدة على أطرافه.

**5-2 القناة الجوفية :** وتقع شمال منطقة بن تيبة ، وقد أقيمت لتجميع مياه الأمطار المتدفقة من الجزء الشمالي الشرقي من المدينة: المستقبل - الوئام - تجزئة العمراوي وأهمها. المياه من واد بوتريفيس قبل تحويلها إلى شبكة أخرى تقع على الطريق الوطني رقم 46. وهي تستفيد حالياً من حقوق الارتفاق التي سيتعين الاهتمام بها في برنامج التنمية الجديدة للمنطقة.

**5-3 شبكات متنوعة:** تم بناء شبكات الكهرباء والصرف الصحي الرئيسية في البداية ، نظراً لعشوائية منطقة بن تيبة ، دون اتباع مسار محدد.

وتجدر الإشارة إلى أن مدينة الجلفة قد استفادت من دراسة مخطط توجيهي لإمداد مياه الشرب والصرف الصحي والتي أخذت مسارات جميع الشبكات سواء كانت أولية أو ثانوية. سيتم تتبع الخطوط الرئيسية لهذه الدراسة المتعلقة بنطاق دراستنا أدناه.



خارطة الواد والقنوات



**4-5 محطة الخدمة:** تقع في شمال المنطقة عند حدود RN 46. وظيفيًا تخلق ازدحامًا مروريًا على مستوى مفترق الطرق الجديد المقابل. أبقتة دراسة مخطط شغل الأرض القديمة في مكانه بعد أن كان من المستحيل نقله. ومنذ ذلك الحين تم تجديد المحطة بما في ذلك إدخال فرع سيرغاز. نلاحظ أن منطقة الارتفاق التي تركت سابقًا على الجانب الجنوبي من المحطة حيث كانت مشغولة جزئيًا من قبل الأفراد .

#### **5-5- الطبيعة القانونية للأرض:**

لطالما كانت الطبيعة القانونية للأرض في تجزئة بوخالفة هي السبب الرئيسي في عرقلة تطورها على امتداد منطقة الدراسة بأكملها ، لا يوجد سوى قطعتين صغيرتين من الأرض تنتمي إلى ملكية الدولة ، اما باقي الاراضي فهي تنتمي إلى المجال الخاص.

أثناء تطوير مخطط شغل الارض لعام 1998 ، تمت الموافقة على تطوير مع عدد معين من الإجراءات التي كان هدفها هيكله المنطقة ، وتخصيص احتياجاتها في معدات الدعم: المدارس - قاعات العلاج - الإدارات ... إلخ ، و تم تخصيص اماكن أخرى لـ الحداثق ومواقف السيارات والطرق ، لكن في كل مرة خطت فيها الدولة لإنشاء تجهيزات عمومية ، كانت تتعارض مع ملكية الأرض التي كان لا بد من مصادرتها ، في حين أن العمليات المدرجة نادرًا ما تضمنت الفصل الخاص بتولي مسؤولية التعويض عن نزع الملكية: حالة السوق المغطى - CEM - الإدارات المختلفة: PTT-APC Antenna - Urban Security ، إلخ.



من الصحيح أيضًا ملاحظة أن هذا الوضع أدى إلى تضارب في المصالح بين مالكي الأرض. لأن القيمة العقارية لقطعة الأرض تعتمد على موقعها واتجاهها ومساحتها من ناحية أخرى ، وجد أصحاب الأرض أنفسهم في مأزق ، فقد تم التخطيط لأراضيهم لإنشاء مرافق جماعية لم تتحقق وبقيت قواعد أراضيهم مرهونة

دون أن يتمكنوا من الاستفادة منها. وهذا هو العامل الحاسم الذي بدأ في مراجعة هذه الدراسة.

لذلك يجب أن تأخذ دراسة مراجعة مخطط شغل الارض هذه التغييرات في الاعتبار ومحاولة الموازنة بين الاحتياجات والواقع على أرض الواقع.

### الدراسة النقدية لمخطط شغل الارض القديم :

تم تطوير مخطط شغل الارض بوخالفة في عام 1998 من قبل مكتب الدراسات URBATIA-Agence Djelfa لصالح مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية الجلفة . كان جزءاً من سياسة التنمية لمدينة الجلفة. كانت أهدافها الرئيسية هي إنشاء توازن للجزء الغربي من المدينة. كانت الخصائص القوية للدراسة كما يلي:

- فتح الطريق 4.
  - فتح الطريق الذي يربط حي السعدات بتجزئة المستقبل.
  - انشاء العديد من التجهيزات: متوسطة- سوق- مجمع طبي- فندق- أمن حضري- مكتب بريد- فرع إداري- فرع حماية مدنية....
  - تطوير هيكل حضري يدعم التنمية المستقبلية للمنطقة.
- انجاز قنوات ربط مياه صالحة للشرب والصرف الصحي لتسهيل تشغيل المرافق.

### المعوقات المسجلة من قبل مخطط شغل الارض المدروس:

بمرور الوقت ، واجهت مخطط شغل الارض التي تمت دراستها في عام 1998 صعوبات في التجسيد على أرض الواقع ، يتعلق معظمها بالطبيعة القانونية للأرض. في كل مرة شرعت فيها الدولة في مشروع لفتح طريق ، لبناء تجهيزات عمومية كانت مع ذلك ذات منفعة عامة ، كانت تصطدم بمعارضة أصحاب الأرض التي تم عرضها عليها ، وتم توفير الوسائل المتاحة للإدارة المحلية. عدم السماح لها بتغطية الرسوم الإضافية للتعويضات المتعلقة نزع الملكية الأراضي ، ومن ثم اللجوء إلى إسقاط هذه المشاريع على أراضي الدولة مثل مدرسة ابتدائية متوسطة-مقر الدائرة أو بعد ذلك مشروعها بالكامل في المناطق المجاورة مثل: المكتب الإداري - مكتب البريد - الامن الحضري المنجز بالطابق الارضي للسكنات الاجتماعية لحي الوئام المجاورة لموقع الدراسة. ساهم هذا الوضع بقوة في تخفيض قيمة الدراسة وجعلها تفقد معنى إنشائها وتطويرها. وأدى إلى انسداد شبه كامل لعمليات التنمية: لم تستطع الدولة البناء على أرض خاصة والخاصة لم تتكيف مع نوع المشاريع المخطط لها على أراضيها ولم يتمكنوا من تغيير استخدامها .

### خلاصة العرض من المرحلة الأولى:

بعد عرض المرحلة الأولى على مستوى بلدية الجلفة لمخطط شغل الارض بوخالفة ، تم إجراء نقاش واسع حول موضوع الطبيعة القانونية للأرض. هناك نقطة مهمة اتفق عليها الجميع وهي الاحتفاظ بالكي الأراضي من القطاع الخاص الذين يشكلون معظم الأرض والذين أعاقوا تنفيذ نظام نقاط البيع القديم. وانبثقت عن هذا الاجتماع عدة توصيات أهمها ما يلي:

- 1 - الحفاظ على اراضي المالكين الخاصين.
  - 2- إلغاء تخصيصات الأراضي التي يتطلب تحقيقها تعويضات كبيرة لا تستطيع الدولة دعمها.
  - 3- تسوية أوضاع التجزئات غير الشرعية
  - 4- توفير خطة تنموية تدعم التماسك بين الخطط التي نفضل أن ندعوها للمشاركة وإنشاء نقاط اتصال من شأنها أن تضع حداً لمناخ الفوضى الذي نشأت فيه.
  - 5- إيجاد الحلول الأكثر منطقية لإنشاء التجهيزات والمرافق التي يحتاجها الحي لكي نتمكن من تحقيق هذه الأهداف ، علينا أن نمر بالمرحلة النظرية لحساب الاحتياجات ، وإسقاط تطوراتها بمرور الوقت ومقارنتها بالواقع على الأرض ، بما في ذلك الفصل التالي:
- يجمع هذا الجزء من الدراسة مجموعة من الإرشادات والمعلومات لنهج تخطيط لتنمية الأحياء. كما أنها تمثل الأداة الأساسية من ناحية الدراسة الكمية لإمكانيات المتوفرة . هدفها هو حساب آفاق السكان على مدى 15 سنة وتقدير احتياجات سكانها من حيث الوظائف والإسكان والمرافق (المدارس ، الصحية ، الثقافية والدينية ، الرياضية ، إلخ). وتقديم توصيات التهيئة .

## المطلب الاول : تقدير السكان .

### المتغير الاول :

2025-2020	2020-2015	2010-2015	2010	2010
15099	<b>12962</b>	11 127	9552	حي بوخالفة

### المتغير الثاني

2025-2020	2020-2015	2015-2010	2010	
11572	<b>10535</b>	10 494	9552	حي بوخالفة

## تقدير الطبقة المتمدرسة:

### المتغير الثاني:

2025	عدد التلاميذ			الطور الابتدائي
	2020	2015	2010	
<b>1 261</b>	1 148	1 045	903	الطور الابتدائي
<b>716</b>	652	594	514	الطور المتوسط
<b>3 449</b>	3 139	2 857	1 474	الطور الثانوي

هذه الإحصائيات تم حسابها على أساس تحسين نسبة التمدرس الحالية التي تقدر بـ 94.92% لطور الابتدائي و 56,66% للطور

المتوسط و 100% للطور الثانوي.

#### 1.4- تقدير نظري لاحتياجات الإسكان والتجهيزات:

يتمثل هذا الجزء في تحديد أبعاد المشكلة التي بدأت من الماضي القريب لتقدير العجز والاحتياجات المستقبلية من حيث السكن والتجهيزات على مدى 15 سنة مع محاولة تطويرها وفق الفرضية المقترحة.

تم تحديد توقعاتنا من ناحية ، فيما يتعلق بتطور السكان حتى عام 2025 ومن ناحية أخرى ، على الامتثال لمعايير التخطيط الحضري.

1.4.1- احتياجات السكن:

يخضع للمعايير التالية:

- المتغير الأول وهو معدل ستة "6" أشخاص لكل سكن

- الخيار الثاني: وهو معدل اثني عشر "12" شخصاً لكل سكن

- وكثافات المساكن التي عبر عنها COS:

\* معامل شغل الارض = 0.5 للسكن الفردي.

بالنظر إلى التحول الاجتماعي في منطقة بوخالفة والضغط الواضح للغاية فيما يتعلق بالسكن الفردي ومن أجل جعل الأرض أكثر ربحية ، ليس لدينا خيار آخر هو النظر في المسكن بأكمله المخطط له:

- مساكن فردية ولكن لها خاصية مميزة من حيث التصنيف تمت ملاحظتها في بعض المساكن المبنية كمسكن فردي في شكل مساكن مخصصة لاحتياجات الأسرة أو للإيجار.

هذا يبرر اختيارنا لـ نسبة شغل السكن TOL لـ 12 شخصاً لكل سكن في البديل الثاني لحساب الاحتياجات.

#### السكنات الضرورية

#### المتغير الاول

السكنات اللازمة	السكنات اللازمة	السكنات اللازمة	السكنات اللازمة	النقص الحالي	سكنات في 2010	logts nécessaires
2025	2020	2015	2010			حي بوخالفة
2110	1921	1749	1592	386	1206	

## سكنات للبناء

2025- 2020	2020- 2015	2010- 2015	النقص الحالي	حي بوخالفة
189	172	157	386	

## المتغير الثاني

السكنات الضرورية	السكنات الضرورية	السكنات الضرورية	السكنات الضرورية	النقص الحالي	سكنات في 2010	حي بوخالفة
2025	2020	2015	2010	/		
1054	960	874	796	/	1202	

## احتياجات الأراضي السكنية بين 2025-2010:

يتم حساب متطلبات المساحة الخاصة بالسكن باستخدام العناصر التالية:

متوسط مساحة المنزل هو:

• سكن فردي: 150 م<sup>2</sup>

• معامل شغل الارض 0.5 = للسكن الفردي.

معامل التوقف 0.5 مركبة / مسكن—

تبلغ مساحة الوحدة لكل مركبة 25 م<sup>2</sup>.

الجدول التالي يوضح مساحات السكن على المدى الطويل

	2010-2015	2015-2020	2020-2025
	فردية	فردية	فردية
مساحة الطوابق (m <sup>2</sup> )	23550	25800	28350
المساحة المبنية (m <sup>2</sup> )	11775	12900	14175
مساحة توقف للسيارات (m <sup>2</sup> )	1962	2150	2362

مساحات الطرقات (m <sup>2</sup> )	471	516	567
مساحة حرة (m <sup>2</sup> )	32892	36034	39596
مساحة الارض (m <sup>2</sup> )	47100	51600	56700
المجموع (Ha)	<b>4.71ha</b>	<b>5.16ha</b>	<b>5.67ha</b>
TOTAL (هكتار)	<b>15.54ha</b>		

#### 1.4.2- الاحتياجات للمرافق:

تستفيد منطقة دراستنا من بعض المرافق الضرورية للحياة الاجتماعية والاقتصادية للسكان مثل المرافق الصحية والرياضية والإدارية و التعليمية. كما يستفيد سكان الحي من هذه الخدمات ، مع الأحياء التي تحيط بهم وهي حي بوتريفيس في المقام الأول ، حي 5 جويلية وحي شعباني ، وكذلك الخدمات على مستوى وسط المدينة.

#### نقص التجهيزات التربوية

يتم احتساب احتياجات الهياكل التعليمية باستخدام نسبة الشغل الوطنية الموزعة على النحو التالي:

المرحلة الابتدائية: TOC = 35 طالبًا / القسم.

المرحلة الابتدائية: TOC = 35 طالبًا / القسم.

المرحلة الثانوية: TOC = 30 طالبًا / القسم.

	الاقسام الضرورية			
	2010	2015	2020	2025
الطور الابتدائي	27	30	33	36
الطور المتوسط	15	17	18	20
الطور الثانوي	87	95	104	115

	اقسام موجودة	عجز	اقسام طور الانجاز		
			2010-2015	2015-2020	2020-2025
الطور الابتدائي	25	02	03	03	03
الطور المتوسط	15	/	02	01	02
الطور الثانوي	22	65	08	09	11

	مؤسسات تعليمية طور الانجاز		
	2010-2015	2015-2020	2020-2025
المدى الاول	00	ابتدائية	ابتدائية
الطور الثالث	00	00	متوسطة
الطور الثانوي	00	ثانوية	ثانوية

### الطور الابتدائي:

وفقاً للمعايير المعتمدة ، فإن العدد الإجمالي للاقسام المطلوبة في حي بوخالفة عام 2025 هو 25 قسم. 02 مدرسة ابتدائية بها 10 اقسام على المدى المتوسط والمدى الطويل—

### الطور المتوسط:

بالنسبة للطور المتوسط ، من الضروري انجاز متوسطة واحدة على المدى الطويل

### الطور الثانوي: عجز كبير في التجهيزات للطور الثانوي

مما يعيدنا لتسجيل الاحتياجات التالية:

بالنسبة للطور الثانوي ، من الضروري انجاز ثانويتين على المدى الطويل والمتوسط .

### الحاجة في التجهيزات الصحية

يتم حساب احتياجات المعدات الصحية باستخدام المتوسطات الوطنية التالية:

- مستوصف واحد يستوعب 48 ألف شخص ؛
- مركز صحي يستوعب 24 ألف شخص ؛
- قاعة علاج تتسع لـ 5000 شخص (بالنسبة للمنطقة المتناثرة ، سيتم تخفيض هذا الرقم إلى 2500 شخص).

بالإضافة إلى الاحتياجات من الاطارات الطبية ، فقد تم تقديرها على أساس:

- طبيب واحد لكل 2000 شخص ؛
- طبيب أسنان واحد لكل 5000 شخص ؛
- عون طبي لـ 500 شخص ؛

	الموجودة في سنة 2011	المدى القصير	المدى المتوسط	المدى البعيد
عيادة متعددة	/	/	/	/
مركز صحي	/	/	/	/
قاعة علاج	/	/	01	01
اطباء	/	/	01	02
طبيب اسنان	/	/	/	02
مساعد ممرض	/	/	21	23

- لاحتياجات من المرافق الصحية في الحي هي كما يلي:
- قاعتي علاج (للمدى المتوسط والطويل).
  - ويتوزع عدد الاطارات الطبية والمساعدين الطبيين على النحو التالي:
  - 03 طبيباً منهم 01 طبيباً للمدى المتوسط و 02 طبيباً للمدى الطويل
  - 02 طبيب أسنان للمدى الطويل
  - 44 مسعفاً منهم 21 مسعفاً للمدى المتوسط و 23 مسعفاً للمدى الطويل

### **(ج) المنشآت الثقافية والدينية:**

- احتياجات البلدية من المرافق الثقافية هي:
- مسجد متوسط المدى يغطي الحاجات حتى المدى البعيد.
- المطلب الثاني : الإسقاط الحقيقي لبناء المساكن:**
- عدد الوحدات السكنية 1206 وحدة.
- مساحة الأرض المتاحة = 28.08 هكتار
- مساحة الملحقات = 5.61 هكتار (20% من مساحة الأرض)
- إجمالي مساحة السكن = 22.47 هكتار.
- الخيار الأول:
- أي بمعدل ستة "6" أشخاص لكل سكن لدينا:
- مساحة السكن 200 م<sup>2</sup>.
- عدد المساكن = 1124 مسكناً (50 مسكن / هكتار)
- البديل الثاني:
- أي بمعدل اثني عشر "12" شخصاً لكل سكن
- مساحة السكن 250 م<sup>2</sup>.
- عدد المساكن = 900 مسكن (40 مسكن / هكتار)

## جدول مقارنة

الاحتياجات الحقيقية	الاحتياجات النظرية لسنة 2025	الموجودة في 2011 En 2025	الاحتياجات
900	518	1206	سكن
مدرسة ابتدائية	02مدرسة ابتدائية متوسطة ثانوية	3مدارس ابتدائية متوسطة ثانوية	تعليم
ثانوية			/
01قاعة علاج	02قاعة علاج		صحة
/	مسجد	مسجد	/ ثقافة

## المطلب الثالث : الشبكات مختلفة:

### 3.1- شبكة الصرف الصحي: شبكة الصرف الصحي الموجودة في الجزء الشرقي من مدينة الجلفة

#### موحدة.

لهذا الغرض ، اخترنا شبكة من نفس النوع.

سيتم تصريف المياه حسب منحدرات الأرض وسيتم نقلها بواسطة المجمع الرئيسي (واد الملاح) بقطر 1200 قيد التقدم.

### 3.2- شبكة DWS: تظل الدراسة الخاصة بتقدير الاحتياجات المائية مرتبطة بتطور المستوى المعيشي للسكان.

الاستهلاك: يختلف التدفق الذي يطلبه المستهلك بشكل كبير خلال اليوم اعتماداً على نمط الحياة. لذلك يجب أن تلبى الشبكة الطلب الاستثنائي ، وتحقيقاً لهذه الغاية ، يجب أن يتم تنفيذ متوسط معدل التدفق بواسطة معامل يتوافق مع تركيز كل التدفق خلال فترة معينة من اليوم.

لضمان الطلب ، قمنا بفحص ما هي الاحتياجات التي يجب تلبيتها ويعتبر تقييم الاستهلاك عشوائياً. مع نمو الاستهلاك ، تزداد أهمية التكتل. لذلك من الضروري توفير توزيع لهذه الاحتياجات بمرور الوقت.

♣ الاختلاف السنوي.

♣ الاختلاف الشهري.

♣ الاختلاف اليومي.

♣ الاختلاف كل ساعة.

هذه المشاكل التي يطرحها التباين في التدفق تتعلق بالقمم.

شبكة التوزيع: يتكون التوزيع من تزويد المستخدمين بالسرعات التي يحتاجونها في جميع الأوقات.

لذلك يتطلب حجم شبكة أنابيب وفقاً لمعدل التدفق الأقصى.

نوع الشبكة: لتغطية جيدة وتوزيع أفضل. يختار المرء شبكة من نوع a maillé لشبكة التي تشمل محيط الدراسة

### المطلب الرابع : مبادئ التخطيط.

تتكون مبادئ التخطيط من:

إنشاء مركز فرعي للحي يتواصل مع حي 05 جويلية وحي بوتريفيس.  
الطريق رقم 04 باعتباره الطريق الرئيسي والمهم للمدينة ومنطقة الدراسة  
ربط المنطقة الشرقية بوسط المدينة من خلال إنشاء جسر يؤدي إلى محور خيمستي على الجانب الأيسر  
من الواد وعلى الطريق 04 على الجانب الأيمن.  
إنشاء طريق مواز للطريق 04 يمر عبر l'ONAMA وبين 1000 قطعة وبن تيبة. ما يؤدي الى ربط حي  
05 جويلية بعين اسرار.

ربط هذين الطريقين ببعضهما البعض من خلال محور يمر على الجانب الجنوبي لبن تيبة والذي سيقدم  
امتداداً للمحور الرئيسي للتقسيم الفرعي لتجزئة 1000 قطعة.

تجسيد التقاطعات الرئيسية بالتهيئات الهامة مثل مفترق الطرق ؛ تجهيزات ؛ اماكن العامة. إلخ ...  
في هذه المرحلة من الدراسة ، يُطلب منا وضع مسودة للقوانين ، وبما أن الدراسة نفسها تتعلق بمراجعة  
مخطط شغل الارض ، سنحاول أولاً إصدار بيان بالقوانين الخاصة بمخطط شغل الارض المعتمد وما  
مدى احترامه وتطبيقه.

سنفان بين متطلبات القوانين والإسقاطات التي تم إجراؤها في الميدان والتي كان محتواها في عام  
1994 على النحو التالي:

ضمن الجزء الأول من اللوائح تعريفات مثل ما يلي:

#### 1- المنطقة المتجانسة:

جزء من نطاق POS مخطط شغل الارض ، موضوع دراستنا ، مقيد بالمسارات الأولية والتي يكون  
شغلها واستخدامها السائد عموماً نفس النشاط في جوانب مختلفة.

#### 2- المنطقة الفرعية:

جزء من المنطقة المتجانسة التي تحددها طرق ثانوية تؤوي إما معدات أو مجموعة مساكن منظمة في كتل  
من نفس النوع وبأبعاد مختلفة.

#### 3 القطع:

تشغلها اما تجهيزات عمومية أو مجموعة مساكن متجاورة مكونة وحدة محدودة بالطرق الثالثة ، وتشكل  
جميع الوحدات منطقة فرعية. يختلف التصنيف والتشكيل من وحدة إلى أخرى.

#### 4-المعدات:

مؤسسات مفتوحة للجمهور. النوع والعدد متعلقان بكثافة المنطقة وعدد السكان القادرين على دعمهم ،

### 5-مساحات الترفيه:

ممثلة بالمساحات الخضراء. الأماكن ومواقف السيارات والطرق. أماكن وأماكن الاجتماع ووقت الفراغ والاستجمام.

### 6- الطرق الرئيسية:

مجموعة من الطرق التي تحدد المناطق المتجانسة التي تدعم قابلية الحياة الأساسية التي يمكن أن تشمل عددًا كبيرًا من المستخدمين وتقدم امتدادات للطرق الرئيسية على نطاق المدينة.

### 7- الطرق الثانوية:

مجموعة من الطرق التي تحدد المناطق الفرعية مكونة من مساكن ومعدات

8- الارتفاقات: معوقات طبيعية أو مختلفة مفروضة كقاعدة إلزامية يجب مراعاتها عند استخدام الأرض ،

ونميز في حالتنا:

ارتفاع واد 35 م.

ارتفاع قناة 30 م .

### المطلب الخامس : وصف العام.

مجالات التطبيق :

النظر في القانون رقم 90-29 تاريخ 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

تنطبق هذه القوانين على منطقة بوخالفة الواقعة بين طريق بوسادة وطريق المجبارة.

والغرض منه تحديد شروط إدارة وتنظيم هذا المحيط في إطار خطة استخدام الأراضي ، وفقًا لأحكام القانون المذكور أعلاه.

نطاق التنظيم:

تنطبق هذه اللائحة على جميع الإنشاءات والتجهيزات والأشغال الواقعة ضمن النطاق يجب أن يلتزم أي مشروع عام أو خاص ليس فقط بأحكام هذا القانون ولكن أيضًا بالقواعد التي يمكن فرضها عليها.

تخضع جميع المشاريع للحصول على رخصة تجزئة أو رخصة بناء.

تقسيم المحيط إلى مناطق متجانسة:

ينقسم المحيط الذي تغطيه هذه اللائحة إلى أربع (04) مناطق متجانسة. هذه المهن الحالية واستخدامات

الأراضي متميزة من خلال:

• نوع شغل الأرض.

• نوع المبنى.

• الكثافة.

• معامل شغل الأراضي.

تظهر هذه المناطق في خطة التنمية ، ومحتوياتها مفصلة في فصل التخطيط (انظر الأوراق الفنية).

### المطلب السادس : الأحكام المطبقة على المناطق المتجانسة.

أنواع استخدامات الأراضي المحظورة:

المنشآت الصناعية من الدرجة الأولى والثانية باستثناء:

• محطة غاز.

• ورش النسيج.

2- المنشآت الصناعية مثل:

• المصنوعات.

• المصانع.

• أعمال البناء بالطوب أو ما شابه ذلك.

3- تخييم.

4- استغلال المحجر.

5- ودائع متنوعة.

6- جرف التربة ورفعها.

نوع الاستخدام المصرح به:

1- ترخيص محطة الخدمة الحالية بشرط أن يتم إنشاء تطوير على نحو يدمجها في مجمل التطوير المقترح

على طول الواجهة اليسرى لطريق بوسادة.

يجب اتخاذ تدابير خاصة للحد من مخاطر نشوب حريق

## المطلب السابع : بطاقة تقنية

مخطط الشغل رقم 08 بوخالفة بلدية الجلفة  
بطاقة تقنية

### المنطقة المتجانسة أ-

عدد البنائيات	7	حي بلغزال	7 et 1et البناية	2, 3, 4,6 البناية
برنامج		سكنات فردية طور الانجاز	+ سكن نشاطات	+ سكن فردية
عدد القطع		-	26	54
المساحة الارضية		46150	10555	12540
مساحة الطوابق		-	-	-
عدد الطوابق		(*)	طابق 2+	طابق 1+
ما يؤخذ من الارض		-	-	-
معامل شغل الارض		-	1,8	1,0
معامل اخذ من الارض		-	0,6	0,5
نشاطات		استثمار	-	-
نشاطات مدمجة		التجارة في المستوى الاول	-	-

### المنطقة 01

المنطقة المتجانسة - أ-	
سكن+تجزئة	
36	
13.26 هكتار	
11.1 هكتار	
طابق وطابقين	
-	
0.83	
1	
سكنات فردية+سكنات جماعية	
التجارة في المستوى الاول	

ملاحظة :

القناة في الهواء الطلق التي تفقد فائدتها مع صلاحية 1000 قطعة من تجزئة المستقبل ، يجب ردمها. سيتم تحويل المساحة المستصلحة إلى رصيف واسع متعدد الأغراض يمكنه استيعاب أنشطة مختلفة في الهواء الطلق وفقاً لاحتياجات المنطقة.

قوانين تخطيط المدن

يجب أن تحترم جميع الإنشاءات حقوق الارتفاق المحاذة التي تظهر في مخطط تهيئة منطقة الدراسة.

يجب أن يكون لكل قطعة مرآب فردي.

-يجب عدم استخدام الرصيف تحت أي ظرف من الظروف كخطوات أو منحدرات للوصول إلى المرآب.

- يجب أن تقدم الإنشاءات المدرجات تجانساً في المعالجة وفي النموذج وأن تستوفي اللوائح المعمول بها من حيث الملكية المشتركة والحدود.
- يجب أن تكون رخصة التجزئة مصحوبة بالموصفات المتوافقة مع القوانين
- يجب أن تكون مواد البناء وعناصر معالجة الواجهات متجانسة في المنطقة.
- توفير مساحة من محاذة 3 م تستخدم كمدخل تم تحويله الى حديقة.
- تقديم خدمات.
- يجب انجاز جميع الأسوار بما يتماشى مع الطرق العامة.
- الأسوار الخاصة بالمباني ذات الطابع السكني.
- ارتفاع الأسوار الخارجية 2.50 م كحد أقصى. الجزء الكامل 1.50 م كحد أقصى.
- يجب أن يكون الملمس واللون والحجم والسقف متجانساً .
- يجب تصميم السياج بشكل متوازٍ ومنسجم مع البناء.
- يجب رصف المساحات الحرة وتزويدها بالمساحات الخضراء بمساحة 1 متر مربع.

Zone :02

### المنطقة المتجانسة بـ.

عدد البنايات	10	بناية 1-4	بناية 5-12	البناية 12	البناية 14	المنطقة المتجانسة بـ
البرنامج	-	سكن+تجارة	سكنات	متوسطة	فرع اداري	التجزئة
عدد القطع	-					50
مساحة الارضية	-	7025	14500	12825	8000	21.1 هكتار
مساحة الطوابق	-	12645	17400	8977,50	4800	1.5 هكتار
عدد الطوابق	-	طابق+2	طابق+1	طابق+1	ارضي	طابق+1 و طابق+2
مايؤخذ من الارض	-	4215	8700	4489	2400	
معامب شغل الارض	-	1,8	1,2	0,7	0,6	0.82
معامل الاخذ من الارض	-	0,6	0,6	0,35	0,3	1
نشاطات	-	تجارة	-	-	مكاتب	سكنات و تجارة
نشاطات مدمجة	-	صناعة غير مدرجة	-	-	اخرى	سكنات فردية

تعليق :

الأنشطة والمحلات التجارية المتكاملة تخص القطع المطلة على الطرق الرئيسية.  
يجب أن تحترم جميع الإنشاءات حقوق الارتفاق المحاذة التي تظهر في مخطط التهيئة منطقة الدراسة.  
يجب أن يكون لكل قطعة مرآب فردي.  
يجب عدم استخدام الرصيف كخطوات أو سلالم للوصول إلى المرآب.  
يجب أن تقدم الإنشاءات المجاورة تجانساً في المعالجة وفي النموذج وأن تقي باللوائح المعمول بها من حيث الملكية المشتركة والحدود.  
يجب أن يكون تصريح التقسيم مصحوباً بالمواصفات المتوافقة مع اللوائح.  
يجب أن تكون مواد البناء وعناصر معالجة الواجهة متجانسة في المنطقة.  
السماح بانتكاسة من محاذة 3 م تستخدم كمدخل تحول إلى حديقة.  
خطط لدورة الخدمة.

## الخاتمة

كخاتمة لهذا المشوار نستطيع القول ان البحث خرج بجملته من النتائج أهمها ان المشرع الجزائري اصل عملية التعمير على مستوى المحلي عبر استحداث نوعين من القرارات العمرانية هي تنظيمية وفردية، نستطيع القول ان القرارات التنظيمية تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؛ الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير او المتوسط او البعيد؛ مع الاخذ باعين الاعتبار برنامج الحكومة والولاية. حيث تمثل دوره في تحديد الاطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، يقسم إقليم البلدية الى عدة مناطق حسب قابليتها لتوسع العمراني ومسايرة حركة البناء، في نفس السياق يحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البنية التحتية ومختلف مشاريع. يرتبط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي اذا لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة؛ تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري حيث يحدد الشكل الحضري للقطاعات العمرانية ويحدد كمية الدنيا والقصى من البناء المسموح العمومية وكذا المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات. وكما انه يحدد المساحات العمومية وكذا المساحات الخضراء كما يحدد الارتفاقات أيضا مواقع الأراضي الفلاحية او اكثر.

بالنسبة الى القرارات الفردية فيتصدرها الافراد أهمها رخصة البناء، فهي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونيا؛ تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان معنويا او طبيعيا بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل الشروع في اعمال البناء.

تتطرق أيضا الى ثاني القرارات الفردية وهي ما تعرف برخصة التجزئة فهي القرار الإداري الصادر في سلطة مختصة قانونا؛ تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة او اكثر او موكله ان يقسمها الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في البناء.

أيضا في اهم القرارات الفردية رخصة الهدم التي هي قرار يمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا او جزئيا.

أيضا نجد من القرارات الفردية شهادة التقسيم وهي تلك الوثيقة العمرانية هامة في اطار عمليات البناء، يطلبها مالك العقار عندما يريد تقسيم هذا العقار الى قسمين او عدة اقسام؛ كما انها تخص العقارات المبنية دون عقارات شاغرة.

اخر القرارات الفردية نجد شهادة التعمير والتي هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بالمعلومات.

فعند التخلي الإدارة عن القيام بدورها، وإصدار القرارات العمرانية تكون قد ساهمت في تدهور البيئة الحضرية كما ان غياب المسكن الصحي والبيئة المعمارية المناسبة والامنة والمبهجة يؤدي الى انتشار الامراض و الآفات الاجتماعية.

لهذا يسعى المشرع الجزائري التي تنظم عملية التعمير لعدد من الاليات القانونية المذكورة سابقا وقد صدرت في دفعات تباعا في مجموعة؛ وقد عرفت العناصر تنظيم الانطلاقة الفعلية لها وبمظاهرها الحالية الخاصة مع صدور قانون التوجيه العقاري. ضمن اطار التوجه الجديد لدولة الجزائرية

## ملخص

ان المشرع الجزائري أعد ترسانة قانونية من القرارات المهمة التي تعمل على ضبط القانون والحرس على تطبيقه من اجل صيانة النظام العام

ان التطبيق الامثل لهذه القرارات يرتكز اساسا على الوعي المشترك وبالتالي ضرورة الوقوف عند انعكاسات هاته القرارات على الصورة الحضرية للمدينة تظهر كل هاته القرارات في القانون الاساسي للتهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم 04-05 الذي يعد ركيزة اساسية لقانون التعمير الجزائري الذي نستطيع القول انه حديث نسبيا بصدوره اتضحت معالم المنظومة التشريعية على هذا الاساس اصبحنا نملك قرارات قانونية التي تنظوي في اطار المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي التابعة لها .

Le législateur algérien a pris un certain nombre de décisions importantes qui œuvrent au contrôle de la loi et à son application afin de maintenir l'ordre public, mais la réalité confirme l'inverse et son incapacité à organiser les décisions de l'urbanisme algérienne et ce est due à l'absence de l'aspect publicitaire qui travaille à informer les citoyens , afin d'exprimer leurs opinions et d'entendre leurs exigences L'application optimale de ces décisions fondées principalement sur la prise de conscience commune et donc la nécessité de considérer les répercussions de ces décisions sur l'image urbaine de la ville.

L'ensemble de ces décisions figure dans la loi principale de préparation et de reconstruction modifiée et complétée 90-29 de la loi 04-05, qui est un pilier de la loi algérienne de l'urbanisme, considérée comme relativement récente, et dans laquelle les éléments du dispositif législatif système est devenu clair, grâce auquel nous avons des décisions juridiques qui dépendent principalement des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU, ainsi que les plans d'occupation de sol POS lui appartenant.



## اللائحة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

### طلب رخصة البناء

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
  - 2 - عنوان المالك ( رقم ونهج) : .....
  - بلدية : .....
  - رقم الهاتف : .....
  - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....
  - 4 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج) : .....
  - بلدية : .....
  - 5 - رقم الهاتف : .....
  - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....
  - 7 - عنوان المشروع : .....
  - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....
  - 9 - طبيعة الطلب : .....
  - 10 - نوع المشروع : .....
  - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة : .....
  - 12 - مستلزمات البنيات الموجودة ومقاساتها : .....
  - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....
  - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أعمال البناء : .....
- حرر في ..... في  
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

**طلب رهضة الهدم**

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

1 - اسم ورقب المالك أو التسمية : .....

.....

2 - عنوان المالك ( رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - اسم ورقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

5 - رقم الهاتف : .....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 - طبيعة الطلب : .....

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ .....

مضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
داشرة : .....  
بلدية : .....  
معلنة : .....

**قرار يتضمن شهادة المطابقة**

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

رقم .....  
الجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف ( السيدة /الانسة/ السيد ) .....  
السكن (ة) بـ .....  
بخصوص أشغال : .....  
يعتدس .....  
ويعتدس .....  
ويعتدس .....  
ويعتدس رخصة البناء المسلمة تحت رقم ..... بتاريخ .....  
ويعتدس معاصر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....  
بالتنصية للينديات المسترجعة من الجمهور والينديات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :  
ويعتدس معاصر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....  
تحت رقم ..... بتاريخ .....

**يلتزم بما يأتي :**

**المادة الأولى :** تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات الصاق عليها لليندياية :  
.....  
.....  
.....

**المادة 2 :** تتكون اليندياية التي تمت مراقبتها من ..... مستويات والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....  
محللة : .....

**قرار يتضمن شهادة التعمير**

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

رقم .....  
الجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

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

**يلزم ما يأتي :**

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

**المادة 2 :** يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

---



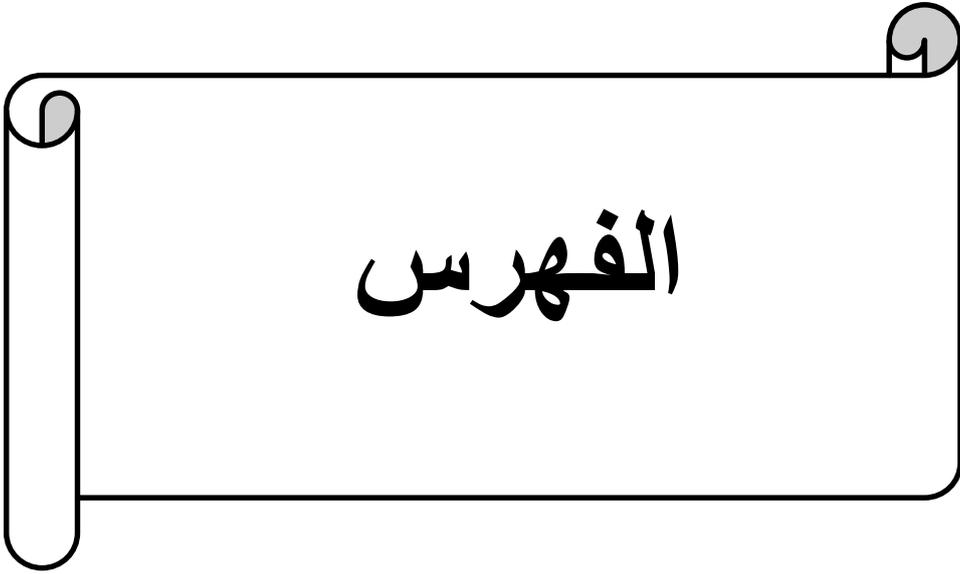
## قائمة المراجع

- <sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، طبعة 1، دار الفدر لنشر مصر 2005 ص 9.
- <sup>1</sup> محمد جبري ص70.
- <sup>1</sup> نزيه ابراهيم، دعاوي رخص بناء، طبعة أولى لبنان 2006 ص 36.
- <sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991.
- <sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-03 زيادة على الوثائق المذكورة في المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 على دراسة هندسة المدنية ودراسات اجراء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة لسكن الفردي.
- <sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-307 المتممة لأحكام الفقرة 2 من المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176.
- <sup>1</sup> المادة 36 من المرسوم التنفيذي 03-2006.
- <sup>1</sup> عزري الزين؛ قرارات العمران الفردية والطعن فيها ص 28.
- <sup>1</sup> بناء المادة 37 المرسوم التنفيذي 91-176.
- <sup>1</sup> بشير تيجاني . التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر – ديوان مطبوعات 2000 ص77.
- <sup>1</sup> جمال بوشنافة ص107.
- <sup>1</sup> غردي (الزين) المرجع سابق ص 46.
- <sup>1</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 09/307 المؤرخ في 22/09/2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 91/176، بالجريدة الرسمية العدد 55.
- <sup>1</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم.
- <sup>1</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم
- في حالة عدم وجود مخطط شغل الارض مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .
- <sup>1</sup> المادة 16 من مرسوم التنفيذي 91-176
- يرسل طلب رخصة تجزئة و الوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 5 نسخ .
- <sup>1</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم
- لاتسلم رخصة تجزئة الا اذا كانت الارض مجزأة و موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه .
- <sup>1</sup> ملف التشريع الكبرى في الجزائر: قطاع السكن والعمران، الصادر من المركز الوطني لوثائق والاعلام سنة 2010 ص 79.
- <sup>1</sup> المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.
- <sup>1</sup> شامة (سماعين) المرجع اليابق ص 223، 224.
- <sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمان ،"حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس ،العدد الرابع،سنة .، 2008 ص156

- 1 عزاوي عبد الرحمان ، المرجع نفسه ، ص 158
- 1 عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، ط 1، دار الفجر للنشر و التوزيع ،القاهرة 2005، ص . 67
- 1 خواجية سميحة حنان ،قيود الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق - جامعة قسنطينة، 2007/2008 ،ص 118
- 1 عبد الرحمان عزاوي ، المرجع سابق،، ص189.
- 1 حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ،الجزائر 2009، ص . 66
- 1 نظر :المادة 61 من القانون /15 08،المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم . 44
- 1 بالخير حلومي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة ماستير في القانون الإداري ، جامعة ورقلة 2013 ص . 56
- 1 عليان بوزيان،النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية /11 04 ،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفق -جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص . 22
- 1 انظر : المادة 75 من القانون 90 -29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411الموافق أول ديسمبر سنة 1990 ال متعلق بالتهيئة و التعمير ،الجريدة الرسمية العدد 52
- 1 انظر : المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة،الجريدة الرسمية الممدد . 26
- 1 نعيم مغيب، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة ط, 3، دار النهضة العربية، مصر 2001،ص 25 .
- 1 محضر الجرد :هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء و تسلم وفقه الشهادة
- 1 بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية،دار الهدى للنشر ،عين مليلة 2011،ص . 94
- 1 أمال حلتيم ، الرقابة على حركة العمران في التشيع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة 2011، ص83
- 1 عبد الله لعويجي ،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة،جامعة باتنة2012 ،ص148.
- 1 انظر المادة 77 من القانون 29/90
- 1 انظر المادة 76 مكرر من القانون 05/04
- 1 زروقي ليلي، حمدي باشا، النازعات العقارية ، دار هومه الجزائر 2004، ص . 21
- 1 حماني ساجية ،الرقابة التقنية للبناء،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،جامعة الجزائر كلية الحقوق 2008/2007 ، ص . 68
- 1 عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص . 68.

- 1 عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة 2011، ص. 101.
- <sup>1</sup> منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، د.ر.ط، دار هومة ، الجزائر، 2010 ، ص68
- <sup>1</sup> جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، د.س.م، 104
- <sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص202
- <sup>1</sup> أقلولي ولد رابح صافية، ق العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط.ر ، 02 دار هومة، الجزائر، 2010، ص210
- <sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص. 21.
- <sup>1</sup> أنظر: المادة 33 من م.ت رقم 15-19
- <sup>1</sup> أقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص. 20.
- <sup>1</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص156.
- 1 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009، ص. 100.
- 1 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص . 64.
- <sup>1</sup> أقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق، ص133
- <sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 130
- <sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.1.
- <sup>1</sup> أنظر: المادة 02 من م.ت ، 91-176 السالف الذكر
- <sup>1</sup> الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، ق إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2012، ص124
- <sup>1</sup> أقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص132
- <sup>1</sup> المادة 22 من م.ت رقم 15-19 السالف الذكر
- <sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص322
- <sup>1</sup> أنظر: المادة 51 من ق 90-29 السالف الذكر
- <sup>1</sup> بن معمر رابح، المرجع السابق، ص.96
- <sup>1</sup> أنظر المادة 03 من م.ت 15-19 السالف الذكر
- <sup>1</sup> عزيزي مريم، المرجع السابق، ص. 68
- <sup>1</sup> لعشاش محمد ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 201، ص.4.
- <sup>1</sup> أنظر : المادة 02/02 من م.ت 15-19 السالف الذكر
- <sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص.65
- <sup>1</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص.159
- <sup>1</sup> منصور نورة ، المرجع السابق، ص67
- <sup>1</sup> عزيزي مريم، المرجع السابق، ص17

- <sup>1</sup>Deu\_paul La Caze, le méthode de l'urbanisme deuxième Edition, que sais je, France 1993, p108.
- <sup>1</sup>Bernard Drobenet ; droit de l'urbanisme, 3édition geralino édition, 2006 p117
- <sup>1</sup>Cf.Patrick.(Gérard): "Pratique du droit de l'urbanisme: urbanisme réglementaire, individuel et opération 1",3ème édition,Eyrolles,2002p94.
- <sup>1</sup>CF.Patrick (Gérard). P. cit,p220.
- <sup>1</sup>CF.Allilouch Kerboua (k). "Le permis de lotir en droit Algérie, "séminaire national sur l'aménagement urbain en Algérie : la réalité et les perspectives," 3-4 mai 2010, université de skikda, p15.
- <sup>1</sup>CF, Adja (D) Drdoenko (B), op,cit
- <sup>1</sup> Cf. (ch-A) GUILLOT et (H-M)Darnavite, Op, citi,p163.
- Patrick Hocreître, le certificat d'urbanisme, après la loi solidarité et IssabelleSavarit- وأيضاًrenouvellement urbain, guide pratique, p. 31. Bourgeois, Op.Cit, p. 83.



---

اهداء . . . . .	ص 3
المقدمة ...	ص 4
<b>الفصل الأول : القرارات المتخذة في مجال التهيئة والتعمير</b> .....	ص 8
<b>- الجزء الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير</b> . . . . .	ص 9
<b>*المطلب الأول: المعنى العام للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير</b> .....	ص 9
<b>* المطلب الثاني : مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير</b> .....	ص 10
الفرع الأول : تحديد موضوع المخطط. ....	ص 10
<b>* المطلب الثالث : إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير</b> ..	ص 11
<b>* المطلب الرابع : الموافقة على المخطط التوجيهي</b> .....	ص 16
<b>* المطلب الخامس : أهمية وفائدة مخطط التوجيه</b> .....	ص 17
الفرع الأول : القضاء على الطابع التقني الانفرادي ..	ص 17
الفرع الثاني : تنفيذ التوجيهات السياسة للتهيئة العمرانية ...	ص 17
<b>*المطلب السادس : قطاعات المخطط التوجيهي</b> ...	ص 17
الفرع الأول : القطاعات المعمرة ...	ص 18
الفرع الثاني : القطاعات المبرمجة للتعمير.....	ص 18
الفرع الثالث : قطاعات التعمير المستقبلية ..	ص 18

19	الفرع الرابع : القطاعات الغير قابلة للتعمير .
19	*المطلب السابع : تعديل ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة العمران
20	- الجزء الثاني : مخطط شغل الأراضي ..
20	* المطلب الأول : المعنى العام لمخطط شغل الأراضي .
23	* المطلب الثاني : مضمون ومحتوى شغل الأراضي .
23	* المطلب الثالث : إجراءات إنشائه وتعديله ..
26	* المطلب الرابع : الاهمية والآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي
27	الفرع الأول : معامل شغل الأراضي ..
28	الفرع الثاني : معامل ما يؤخذ من الأراضي ..
28	*المطلب الخامس : أشكال مخطط شغل الأراضي .
28	الفرع الأول : مخالفات الاطار الغير مبني .
29	الفرع الثاني : مخالفات الاطار المبني ...
31	<b>الفصل الثاني : القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير ..</b>
32	<b>الجزء الأول: التراخيص العمرانية</b> ..
32	* المطلب الأول : القرارات المتعلقة برخص البناء ..
32	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها .
33	الفرع الثاني النطاق الموضوعي لرخصة البناء.
34	الفرع الثالث : خصائص رخصه البناء ..
35	الفرع الرابع : نطاق تطبيق رخصة البناء ..
36	الفرع الخامس : إجراءات منحها وطلب الحصول عليها ..
39	الفرع السادس: قبول منح رخصة البناء .
40	* المطلب الثاني : القرارات المتعلقة برخصة التجزئة ..

الفرع الأول : التعريف برخصه التجزئة ومجال وإمكانية تطبيقها .....	ص 40
الفرع الثاني : إجراءات إصدار رخصة التجزئة . .....	ص 41
* <b>المطلب الثالث</b> : القرارات المتعلقة برخصة الهدم .....	ص 48
الفرع الأول : التعريف برخصة الهدم ومجال تطبيقها . .....	ص 48
الفرع الثاني : إجراءات منح ورفض رخصه الهدم . .....	ص 50
<b>الجزء الثاني</b> : الشهادات العمرانية .....	ص 53
* <b>المطلب الأول</b> : مفهوم شهادة المطابقة .....	ص 54
الفرع الأول : تعريف وخصائص وأهمية شهادة المطابقة .....	ص 54
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة .. ..	ص 58
الفرع الثالث : تسليم شهادة المطابقة .. ..	ص 58
الفرع الرابع : المنازعات المترتبة على شهادة المطابقة .. ..	ص 61
* <b>المطلب الثاني</b> : شهادة التقسيم . .....	ص 63
الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم . .....	ص 63
الفرع الثاني : كيفية إصدار شهادة التقسيم .. ..	ص 65
* <b>المطلب الثالث</b> : تعريف شهادة التعمير . .....	ص 66
الفرع الأول : نبذة تاريخية عن شهادة التعمير .. ..	ص 66
الفرع الثاني : تعريف شهادة التعمير . .....	ص 67
الفرع الثالث : طلب الحصول على شهادة التعمير . .....	ص 68
الفرع الرابع : مضمون طلب شهادة التعمير .. ..	ص 69
الفرع الخامس : الصراعات المتعلقة بشهادة التعمير . .....	ص 70
<b>الفصل الثالث</b> : دراسة ميدانية لتجزئة بوخالفة ( بن تيبة ) .....	ص 73
<b>الجزء الأول</b> : دراسة ميدانية للمنطقة . .....	ص 74

---

*المطلب الأول : موقع مخطط شغل الأرض .....	ص 74
*المطلب الثاني : تاريخ إنشاء المنطقة .....	ص 74
*المطلب الثالث : معطيات هامه على الموقع ..	ص 75
*المطلب الرابع : الوسط المادي .....	ص 82
*المطلب الخامس : المعوقات والارتفاقات .	ص 83
<u>الجزء الثاني</u> : توجيهات ديمغرافية واحتياجات ..	ص 88
*المطلب الأول : تقدير السكان .	ص 89
*المطلب الثاني : الإسقاط الحقيقي لبناء المساكن .....	ص 94
*المطلب الثالث : الشبكات المختلفة ..	ص 95
*المطلب الرابع : مبادئ التخطيط .....	ص 96
*المطلب الخامس : وصف عام ..	ص 97
*المطلب السادس : الأحكام المطبقة على المناطق المتجانسة .....	ص 98
*المطلب السابع : بطاقة تقنية .....	ص 99
- الخاتمة ..	ص 102
الملخص ..	ص 104
الملاحق ..	ص 105
قائمة المراجع .	ص 110
الفهرس ..	ص 115

Document1  
C:\Users\pc\Downloads\Music

اسم الملف:  
الدليل:  
القالب:

C:\Users\pc\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm

العنوان: المقدمة  
الموضوع:  
الكاتب: GALAXY-INFO  
الكلمات الأساسية:  
تعليقات:  
تاريخ الإنشاء: 04:23:00 2021/06/08 م  
رقم التغيير: 74  
الحفظ الأخير بتاريخ: 10:29:00 2021/10/10 م  
الحفظ الأخير بقلم: pc  
زمن التحرير الإجمالي: 580 26 دقائق  
الطباعة الأخيرة: 10:51:00 2021/10/10 م  
عدد الصفحات: 119  
عدد الكلمات: 127 24 (تقريباً)  
عدد الأحرف: 528 137 (تقريباً)