

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

هندسة معمارية ومهن المدينة
تسير التقنيات الحضرية
عمران وتسير المدن
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

البار ندى

يوم:

حصيلة تطبيق القانون 15.08 على
أرض الواقع -الصعوبات
والتحديات- دراسة حالة بلدية شتمه-

لجنة المناقشة

رئيس

جامعة بسكرة

أ. مح

بوشلوش عبد الغاني

ب

مقرر

جامعة بسكرة

أ. مح

لعموري بشير

ب

ممتحنا

جامعة بسكرة

أ. مس أ

هبوب نوال

السنة الجامعية: 2019-2020



شكر وعرفان

الحمد والشكر كله لله الذي وفقني في إتمام هذا الجهد المتواضع.

والشكر والتقدير للأستاذ المشرف " الأستاذ لعموري بشير "

الى الجنة والابتسامة التي تشرق حياتي أُمي الغالية

الى السند والطريق الملهم لي أبي الغالي

الي سندي ومصدر قوتي وكبريائي، الى أخواتي هدى، وفاء، صونيا إشراق

الى برعم العائلة الصغيرة، زهراء فرح

الى أخي وزوج أختي منير

الى داعمي نفسيا ومعنويا، عبد الله وكل عائلتي الثانية

الى أصدقائي رفقاء الدراسة، بية، هيفاء أسماء

والى كل من دعمني وكان يمد لي بقوة في فترة الجهد والتعب

مقدمة

لا شك في أن الجزائر من بين الدول المغاربية التي يشكل فيها التعمير هاجسا بالنسبة للدولة في حد ذاتها له ، لذلك حاز على اهتمام كبير من طرف المشرع من اجل ترقيته والمحافظة عليه، خصوصا بعد توجهه نحو الاقتصاد الحر واقتناعه بأهميته في الاستثمار، وهو ما تجسد في الترسانة الكبيرة من القوانين التي أصدرها من بداية التسعينات. ونظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك سندات رسمية، وبعضها يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون او انها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية او الداخلية ، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى الى وجود تجمعات غير مهيأة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء...) بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات، ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون 15.08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البنايات واتمام إنجازها.

حيث القانون 15.08 حدد ووضح في مواده ومراسيمه البنايات المعنية بالمطابقة والبنايات الغير المعنية بها، وحدد كذلك الإجراءات اللازمة لتسوية والسندات الواجب ارفاقها في حق البناية المراد تسويتها، أضف الى ذلك سعى المشرع في تسهيل عملية المطابقة للمواطن اتجاه بنايته في الإدارات لكن هذه الأخيرة اصطدمت بعدة معوقات وعدة صعوبات في تسوية بعض العقارات الفوضوية هذا يرجع اما لجهل او تخوف المواطنين من تحقيق التسوية.

وعليه سنعالج أهم هذه المعوقات وصعوبات الإدارية والقانونية والتعرف على وضعية تجسيد القانون 15.08 على الواقع ومدى قابليته من حيث المواطن الجزائري الى جانب ما تجتاز عليه ملفات التسوية في بلدية شتمه بسكرة.

الإشكالية

واجهت الجزائر بعد الاستقلال مشاكل متعددة في مجالها الحضري، حيث عرفت نموا سريعا نتج عنه استهلاكا مفرطا للعقار وتشويها للمظهر الجمالي، فنجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها ومن هنا أصدرت الدولة ضوابط تحد من الحريات و النشاطات الفردية العمرانية التي غالبا ما اتسمت بالعشوائية واثار المصالح الشخصية وتناسي المصلحة العامة للجماعة، اذ تسعى الدولة في كل مرة الى إيجاد استراتيجية فعالة من اجل التحكم في هذا الميدان سواء بإصدارها لقوانين وتشريعات تكفل التحكم الجيد في المجال او عن طريق قواعد الضبط الإداري لما تتضمنه من شروط وقيود تتعلق بسلامة المواطنين وصحتهم فالمظاهر المشوهة التي أصبحت تتسم بها اغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية في نشاطات البناء و الهدم وغيرها تعتبر ظواهر تفرق المواطن وتزيد من أعباء الدولة الى جانب المساس بالمظهر الجمالي للمدينة والذي يعبر عن الواجهة التي تعكس حال المدينة .

حيث حركة البناء الفوضوي ظاهرة من ظواهر المعرقة للبناء والتعمير في الجزائر لذلك شرع المشرع الجزائري في وضع حد لها من خلال قانون التسوية 15.08 الذي مفاده عدم هذه الظاهرة وتصحيح الأخطاء الناجمة عنها، وسنقوم في هذه العمل بتحليل ودراسة القانون ومعرفة كيفية تعامله مع الظاهرة والقضاء عليها من خلال تحليلها ومعرفة مخلفاتها في منطقة شتمه ولاية بسكرة وهذا ما يجعلنا نطرح جملة من التساؤلات تمثلت في:

- ما طبيعة تطبيق وتجسيد القانون 15.08 في أرض الواقع لبلدية شتمه.
- هل القانون 15.08 يشمل كل الحالات المستعصية للبناء في الجزائر.
- هل القانون القى اهتمام واسع واحترام من طرف المواطن

مقدمة

- هل الإدارات والمؤسسات المعنية في التسوية لها دور في تعطيل عملية تحقيق تسوية البناء الفوضوي وكيف يتم تسويتها.

الفرضيات:

- القانون ليس حل كافي لجميع الحالات البناء الموجودة في الجزائر.
- القانون لا يشمل جميع حالات البناء في الجزائر ولا يقوم بتسوية الأراضي التابعة للمبنى.
- النقص في تطبيق القانون من طرف المؤسسات المكلفة.
- دراسة ملفات التسوية لا تتم بشكل الصحيح من طرف الاعوان المسؤولة.

الأهداف: تهدف هذه الدراسة الى:

- التعرف على اساسيات سياسة البناء في الجزائر.
- معرفة الغرض الذي جاء به القانون وكيفية معالجته لحد من البناء الفوضوي.
- معرفة عملية ودراسة ملفات التسوية للبنىات المراد تسويتها.
- حصيلة تطبيق القانون في الواقع واكتشاف الخلل الموجود فيه وفي عملية التسوية.
- العوامل التي تأخذ بعين الاعتبار من طرف اللجنة والمصالح للإعطاء القرار الصريح اتجاه البناية المبتغى تسويتها.

الفصل الأول

قانون التسوية في الجزائر وعوامل ظهوره

تمهيد: سنعالج في هذا الفصل المفاهيم الأساسية للبناء والتعمير في المدينة الجزائرية، والركائز الرئيسية التي وضعها المشرع الجزائري للسياسة التعمير والتهيئة والتغيرات التي مرت بها عبر الزمن، والتعرف عليها بهدف التقليل من ظاهرة البناء الفوضوي وتصحيح مفهوم البناء لدى المواطن للحصول على فضاء عمراني منظم ومهيكل .

المبحث الأول: مفاهيم عامة:

1- مفهوم المدينة: تعددت تعاريف المدينة واختلفت اراء الباحثين حول التعريف مضبوط وموحد للمدينة فمنهم من يعرفها على انها " عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وايدولوجية ورمزية، وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور ابراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام"

هي شكل من اشكال التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما انها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى ولا يمكن الفصل بينهما.

2- مفهوم التعمير: حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير: " يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير مبنية وغير أي انتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من اجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها.¹

3- السياسة العمرانية: تعرف بانها الاستراتيجية التي تعدها الدولة للتحكم في العمران وتعد من السياسة العامة التي تحضي باهتمام جماهيري واسع وتجذب اليها شرائح كبيرة من المجتمع واشتراك الأقطاب المتعددة فيها، كالأحزاب السياسية وأعضاء البرلمان، والإدارة الحكومية ووسائل الاعلام وجماعات المصالح بالشكل الذي يعبر فيه كل منهم عن موقفه.

4- مفهوم العمران: إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأة وتطورت فان العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف الى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه

¹ فلوسية لحسن، البناء الغير مكتمل واثره على صورة المدينة-دراسة حالة السكنات الفردية (حي لعماير بالمسيلة)،مذكرة تخرج مكاملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة سنة2015/2016

الأخيرة تعبر عن تنظيم و التوازن من الناحية الوظيفية المجلية، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة زمنية لأخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران الإسلامي و العمران الحديث.

5- عقود التعمير: هي أدوات للرقابة القبلية او البعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة او رخصة احكامها ومجالات تطبيقها لابد على كل شخص مقبل على انجاز أي نشاط عمراني ان ينتقل لهذه الأخيرة وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.

6- مفهوم البناء: من خلال المادة 02 من قانون 15.08 يقصد به بناية او منشأة يوجه استعمالها للسكن او التجهيز او النشاط التجاري او الإنتاج الصناعي والتقليدي او الإنتاج الفلاحي او الخدمات ومن هنا يظهر بان البناء له اشكال متعددة من حيث الغرض المخصص له أي تعدد انواعه بين البناء المعد للسكن البناء المعد للنشاط التجاري او الحرفي او المهني والمخصص للغرض الفلاحي.

- البناء القانوني او الشرعي: وهو البناء او السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على عقد الملكية، رخصة البناء، وشهادة المطابقة.

وقد عرفها قانون التوجيه العقاري في المادة 27 على انها هي " حق التمتع والتصرف

في المال العقاري والحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها "

- اذن فالملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.¹

7- البناء الغير مشروع:

○ **مفهومه:** البناء غير مشروع ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب، سياسية وقانونية واجتماعية وثقافية وتقنية منتشرة بصورة مخيفة مما يستلزم الدراسة والتحليل لمعرفة المقصود بالبناء غير

¹ نفس المرجع السابق

المشروع ومعرفة الأسباب التي ساهمت في انتشاره وتحديد الآثار المترتبة عنه ثم تبيان حالاته.

○ **التعريف القانوني** : بالرجوع الى قوانين البناء و التعمير ، فلا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح " البناء غير المشروع " ، لكن يمكن استخلاص تعريف قانوني له من خلال التعمق في الأحكام الواردة في قانون التعمير الجزائري كالتالي : " هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرخص و الشهادات العمرانية ، أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية ، أو الأملاك الخاصة ، وكذا الأملاك الوقفية "1

○ **الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع** : سبق وأن أشرنا الى أن البناء غير المشروع يكون نتيجة انتهاك أحكام و قواعد التهيئة و التعمير ، بذلك كيف على أنه جريمة ، و الأصل ان البناء غير المشروع مصيرة الهدم ، و هذا ما نص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم في المادة 76 مكرر 4 التي أشارت الى جريمة البناء بدون رخصة الذي يعتبر بناء غير مشروع من جهة و يعتبر من أخطر صور المخالفات في مجال التعمير من جهة أخرى ، كذلك جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون بالإضافة الى المادة 77 منه التي جاءت لتوقيع عقوبات على المخالفين ، إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناء على الأصل الذي هو الهدم ، و استبداله بإجراء التسوية للبنىات غير المشروعة المستحدث في القانون 08-15 الذي نص على مجموعة من الجرائم و إمكانية تسوية بعض البنىات .

إن المشرع الجزائري ومن خلال استحداثه لهذا الإجراء فإنه فتح المجال للمخالفين لتسوية وضعيتهم غير المشروعة، علما ان القانون 04-05 المعدل 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قرر عقوبات صارمة لكل من يخالف الالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون.

غير أن القانون 08-15 لم يعفي المخالفين من المسؤولية الجزائية باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون، وقد نص على عقوباتها وذلك في المواد 74 إلى 92 من نفس القانون.

1 نفس المرجع السابق صفحة 14

○ أسباب البناء غير المشروع: إذا تمعنا في أسباب البناء غير المشروع، فإنه يمكن أن نقسمها إلى أسباب عامة لها علاقة غير مباشرة به وأخرى خاصة لها علاقة مباشرة به وسنحاول إيجازها فيما يلي:

- **الأسباب العامة**: تمثلت في أزمة السكن -النزوح الريفي-التراخي الاداري

- **الأسباب الخاصة**: تتمثل في عدم الدراية الكافية بالقواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام، والإجراءات والخطوات الواجب إتباعها انطلاقا من تحضير ملف طلب رخصة البناء الى غاية استلامها، وأيضا الأجال القانونية التي يجب مراعاتها والنتائج المترتبة عليها، بالإضافة الى التعسف الإداري الذي قد يتعرض له طالبي هذه الرخصة، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة والتي تحرمهم من حق البناء الذي يعد أحد أوجه حق الملكية مما يدفعهم إلى سلوك مسلك البناء الفوضوي

أيضا صعوبة الحصول على شهادة المطابقة الي تعود الى التغيرات التي تطرأ على تصاميم البناية، التي يبادر بها صاحب البناية أثناء عملية البناء، بالإضافة الى المنازعات التي تثور بين طالبي الرخص والشهادات العمرانية والجهات الإدارية المختصة بمنحها في حالة رفض هذه الأخيرة منحها أو التحفظات التي تضعها.

○ آثار البناء غير المشروع: إن البنايات غير المشروعة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، آثارها ظاهرة ولا يمكن تجاهلها، إذ أنها تتعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات وتتمثل في:

- **تأثير البناء غير المشروع على المشهد العمراني** : لقد أدى العدد الهائل للبنايات غير المشروعة الى المساس بعنصر الجمال الطبيعي و الهندسي للبنايات ، يتجلى ذلك في عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء ، لاسيما الواجهات التي تؤدي إلى خلق مناظر بشعة و بيئة عمرانية غير منسجمة ، أيضا تهيمش دور التشكيل المعماري الذي هو قيام المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية كعناصر أساسية ، و المبادئ و الأسس التصميمية ليحولها الى

كتل و فضاءات بنظام معين ، فكل هذه الآثار تؤدي الى تشويه النسيج العمراني و المظهر الجمالي للبنىات 1.

- تأثير البناء غير المشروع على الصحة والأمن العموميين: تتصف معظم مناطق البناء غير المشروع بمستوى صحي منخفض جدا، الذي يعود الى عدم الوقاية الصحية بسبب عدم ربطها بشبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب بالإضافة الى نقص الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق بسبب غياب المرافق الصحية وظروف الإسكان التعسة، مما يؤدي الى خلق مشاكل صحية تهدد سلامة السكان وانتشار الأمراض والأوبئة الفتاكة.

- الآثار الاجتماعية والثقافية للبناء غير المشروع: تتمحور هذه الآثار في صعوبة التكيف الحضري لسكان مناطق البنىات غير المشروعة في مناطق السكن العشوائي والتي تعتبر المناطق المثالية لاستقبال الوافدين الجدد من الريف بحثا عن العمل وتحسين أوضاعهم المادية، إلا أنهم يصطدمون بصعوبة العيش في المدينة وتعقيدات الحياة الحضرية، والتي تظهر في شكل سلوكيات تفتقر الى الوعي والحس الحضري كممارسة العنف و استخدام القوة و حتى ارتكاب الجرائم نظرا للظروف المزرية التي يعيشونها، بالإضافة الى تدني المستوى التعليمي بسبب فقر الأسر ، و هذا ما يمنع الوالدين من الإنفاق على أبنائهم للدراسة إذ أنهم يفضلون العمل لأبنائهم للمساهمة في دخل الأسرة بدلا من الدراسة ، و هذا ما يفسر نقص المستوى التربوي و انتشار الأمية لسكان هذه المناطق .

○ حالات البناء غير المشروع: نكون أمام بناء غير مشروع في حالة ما إذا شيد بطريقة

مخالفة لقواعد العمران، وفي حالة ما إذا أدى تشييد ذلك البناء الى التعدي والمساس بحقوق الغير وعلية سنتطرق الى شرح هذه الحالات على النحو التالي:

- **حالة مخالفة العمران :** يعتبر مخالفا لقواعد العمران كل بناء لم يحترم الرخص العمرانية مثل (رخصة التجزئة و رخصة البناء) التي يجب استخراجها قبل الشروع في عملية البناء ، و الشهادات العمرانية كشهادة المطابقة التي يجب الحصول عليها بعد الانتهاء من البناء ، لأنها تعد إلزامية من أجل استغلاله بالإضافة إلى حالة عدم مراعاة أدوات التهيئة و التعمير ،

1 نفس المرجع السابق

التمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي دورها تنظيم عملية التعمير ، و بصفة عامة كل انتهاك للالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير .¹

- **حالة مساس البناية بحقوق الغير :** إن حق الملكية يخول لصاحبة استعمال عقاره كما يشاء فالأصل ان المالك حر في استعمال ملكة إلا ما حرمة أو منعة القانون فهو ليس مطلق و إنما مقيد ، خاصة إذا ما تعسف في استعمال هذا الحق كأن يقوم بالاعتداء على أراضي الغير أثناء تشييده لبناء سواء كانت تلك الأرض تابعة للأمالك الوطنية العامة او الأملاك الخاصة للدولة و الولاية و البلدية ، أملاك الخواص ، أو الأملاك الوقفية ، رغم اختلاف الطبيعة القانونية لهذه الأملاك العقارية إلا أنه في كل هذه الحالات فالبناء عليها بدون وجه حق يعد غير مشروع .

○ **العقار:** نقف على معنيين لكلمة العقار هما:

- **لغة:** العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعة عقارات. العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي يدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.

- **اصطلاحا:** العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه الى مكان اخر بدون تلف. وقد عرف العقار في القانون المدني الجزائري في المادة 683 على انه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا من ذلك فهو شيء منقول.

○ **الملكية العقارية:** عرفت الملكية في القانون المدني الجزائري على انها: " حق التمتع

والتصرف في الأشياء بشرط ان لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة"

- وقد عرفها قانون التوجيه العقاري في المادة 27 على انها هي " حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها "

- اذن فالملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

¹ فلوسية لحسن، البناء الغير مكتمل واثره على صورة المدينة-دراسة حالة السكنات الفردية (حي لعمائر بالمسيلة)،مذكرة تخرج مكتملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة سنة2015/2016 صفحة 24

المبحث الثاني: سياسة التعمير في الجزائر

تمهيد:

سنتطرق في هذا المبحث الى التعرف على تطور سياسة التعمير في الجزائر بدايتا من مرحلة قبل الاستقلال وصولا الى الفترة الحالية من خلال المرور على اساسيات العمران سابقا وما طرأ عليه من تغييرات بسبب ما مر به من احداث عديدة استلزمت على الدولة وضع تشريعات لمسايرته وتحقيق حلول وبرامج لإصلاحه وتجديده.

حيث نجد ان السياسة العمرانية في الجزائر امتدت على فترات عديدة ومتنوعة جراء ما شهدته من ظروف التي وظفها وخلفها الاستعمار، ومنه اقامت الدولة الجزائرية إستراتيجية عامة وخاصة للتحكم في العمران والحد من الفوارق والنقائص التي نشرها المستعمر، تمثلت في فترة ما قبل الاستقلال التي عاشت فيها الجزائر تحت سلطة العهد العثماني وكان فيها باني الدولة هو من يتولى سلطة وقيادة المجتمع اذ ان جميع الأراضي تنسب الى هاته السلطة ملكية جماعية وقد تم تقسيمها الى أراضي " أراضي البيلك تعود ملكيتها الى الباي وأراضي العزل يصادرها الباي من القبائل ويتنازل عنها لصالح كبار موظفي الباي وأراضي العرض تملكها القبائل وتوزع على ارباب العائلات وأراضي الملك هي ملكية للأفراد وأراضي الأوقاف وحبوس و التي تعتبر أراضي تهبها القبائل الى فائدة خيرية"، ثم فترة العهد الاستعماري حيث حدثت في هذه الفترة تغييرات جذرية في طبيعة الأراضي الجزائرية حيث غيرت من صورتها وانماط حيازتها واشكالها حيث تقلصت ملكية أراضي الجزائريين واتسعت سلطات المعمرين وقد تم خلال هاته المرحلة اصدار قوانين فرنسية تسهل لهم مصادرة الأراضي والعقارات في الأول بطريقة تعسفية ثم انتقلت الى الصيغة القانونية، وأخيرا وفي الفترة الحالية مرت الجزائر بفترة عهد ما بعد الاستقلال تميزت هذه الفترة ب تطورات عديدة في المجال العمراني الى جانب زيادة وعي الدولة بأهمية العمران وتطويره ورفع مستوى الدولة من خلاله، حيث كانت تواجه مخلفات التي نتجت من المستعمر الى جانب انتشار كبير للبناء العشوائي اغير منظم والذي تسبب في تشويه النسيج العمراني ومنه شرعت الدولة بتطبيق مختلف الاساليب التسيير الذاتي و تأسيس وزارة التخطيط سنة 1980 وانشاء وكالة وطنية لتهيئة الإقليم في سنة 1986، إلا ان هذا لم يكن كافيا لتطوير وتحديث قطاع التهيئة والتعمير بكل

ما يحمله من مشاريع مما دعا الدولة الجزائرية الى انشاء قوانين ترمي الى تنمية القطاع العمراني، تمثلت في القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 الذي صرحت فيه بقواعد التهيئة و التعمير من خلال مخططين رأتهم مفادها فيهم للخروج من الازمة " مخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير PADU ومخطط شغل الأرض POS"، والقانون 08-15 الذي يتعلق بتسوية المباني الفوضوية واتمام إنجازها .

1. قانون التهيئة والتعمير 90-29:

سنحاول التطرق الى القانون 90-29 ومعرفة السياسة المتبعة من خلاله في التعمير والتهيئة.

1-مضمون القانون 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير:

وقد تضمن هذا القانون القواعد العامة المنظمة لكيفية استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتحويل الإطار المبني في الجانب التسيير الاقتصادي لها، للموازنة بين حق السكن والصناعة من جهة وحماية المحيط الحيوي والعناصر الطبيعية للبيئة وذلك من خلال احترام المبادئ المعمول بها في إطار السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

وقد تضمن الفصل الثاني منه لقواعد التهيئة والتعمير التي تخضع لها البناءات في غياب أدوات التهيئة والتعمير، حيث نجد المادة الرابعة منه قد حددت القطع الأرضية القابلة للبناء وهي كالآتي:

- القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية التي تراعي الاقتصاد الحضري
- الأرض الفلاحية التي تكون في حدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي.
- التي تكون المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية
- القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع اهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.
- التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.¹

¹ أسود محمد الأمين، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة د.الطاهر مولاي-سعيدة- سنة 2015/2016 صفحة 7.

اما المادة (5) من قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد حددت المواصفات التقنية التي لا يمكن مخالفتها عند تشييد أي بناء او سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية والمتمثلة فيما يلي:

-البعد بأربعة أمتار على الأقل من المحور الطريق المؤدي اليه، اما في حالة وجود هذه البنايات او السياحات أو البنايات الموجودة.

- لا يمكن ان يتجاوز علو في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وهذا ما نصت عليه المادة (6) اما علو البنايات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

- يجب ان يستجيب كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب بالإضافة الى جهاز لصرف المياه لعدم رمي النفايات على السطح طبقا لنص المادة (7)

- بالنسبة للمنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي فقد حددت المادة (8) بانه يجب ان يكون تصميمها بطريقة تحول دون رمي النفايات الملوثة او أي عنصر ضار خارج الحدود التي حددها التنظيم.

- وجاء في نص المادة (9) المواصفات المتعلقة باستغلال المحاجر ومواقع التفريغ بطريقة تعيد الحال لما كان عليه قبل الاستغلال.

لكن بالرجوع الى النصوص القانونية للمشروع المغربي المتعلقة بالتعمير نجد بانه بالإضافة الى ما نص عليه المشرع الجزائري من احكام قانونية للنشاط العمراني وأدوات مراقبته والأراضي القابلة للبناء فقد حدد بعض الشروط.

والضوابط العامة لتسليم رخصة البناء، كما انه قام بتحديد وضبط مقدار علو المساكن تحت السقف كونه يرى بان ذلك له فائدة عظيمة ورغبة منه في خفض ثمنها من غير الاخلال بقواعد النظافة والاناقة، وضابط البناء المضاد للزلازل لضمان السلامة بحيث¹

¹ نفس المرجع السابق صفحة 8

تنص المادة (3) من المرسوم رقم 2-02-177 على أنه يطبق المرسوم في مجموع التراب الوطني على جميع البيانات بحيث يتم تقسيم التراب الوطني الى مناطق زلزالية بحسب درجة التوقع فيها وتصنيف البيانات باعتبار درجة الوقاية الواجب توافرها فيها

بالإضافة الى ما سبق ذكره من ضوابط نصه من خلال القانون رقم 03-10 المتعلق بالأولويات على الاخذ بعين الاعتبار المقتضيات الخاصة بالأولويات عند كل انجاز.

والتي من خلال قرأتها نجد ان لها دور في حماية البيئة وبالتالي فانه لم يجعل دور رخصة البناء في حماية البيئة يقتصر على المنشآت المصنفة فقط شأن المشرع الجزائري.

2-آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير

الرقابة الإدارية القبلية باستعمال أدوات تنظيم التهيئة والتعمير: تنص المادة 03 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: " مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمات الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل ."

نفهم من خلال هذه المادة انه في حالة غياب أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، التي هي استثناء عن الأصل¹.

2-1-تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير: سبق ان نص المشرع الجزائري في المادة 3 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بأن الأصل في التهيئة العمرانية هي أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب هذه الأدوات فالبديل يكمن في القواعد العامة.

للهيئة والتعمير، ومجالات هذه القواعد هي القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، والقواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء، والأحكام المتعلقة بالوقاية من الاخطار الكبرى.

¹ قادري نسيمة،ليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، سنة 2012/2013، صفحة 6

2-1-1- القواعد المتعلقة بشغل الأراضي: وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض، سواء الفلاحية أو المناطق الساحلية والسياحية، الأراضي الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير

✓ احكام شغل الأراضي الفلاحية:

أولى المشرع اهتماما كبيرا بالأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، اذ عرفها القانون 90-29 على أنها الأرض التي تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله، وأيضا في المادة 5 من القانون على انه تصنف الأراضي الفلاحية، الى أراضي خصبة، متوسطة الخصب او ضعيفة الخصب.¹

وضع المشرع قيود خاصة للاستغلال هذه الأراضي، إذ أي مباني تتجز في هذه الأراضي تبقى خاضعة لرخصة صريحة لا تسلم إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية، هذا دليل على محدودية البناء على مثل هذه المناطق الحساسة من الإقليم، و القيام بإنجاز أي بناء لا صلة له بالفلاحة دون الحصول على رخصة صريحة من الجهة المختصة يؤدي الى فقدان صفة العضو في المستثمرة ، وبالتالي لهذه المناطق أهمية خاصة و ذلك بحمايتها و المحافظة عليها ، إذن تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها و معلمها لا تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي نظرا لقيمة هذه الاراضي .

✓ أحكام متعلقة بالمناطق العامرة او القابلة للتعمير:

تعرف الأراضي العامرة في مفهوم القانون 90-29 بأنها الأراضي التي يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها لو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق او غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق او تجمع بنايات ، أما الأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير ، كل أشغال البناء تقع في المناطق العامرة يجب ان تحترم الحد

¹ نفس المرجع السابق

الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني ، بالإضافة الى الحصول على الرخص و الشهادات من الإدارة المختصة ، و كل عملية بناء على هذه المناطق احترام المظهر الخارجي لل بنايات و احترام قواعد حماية البيئة عن طريق احترام قواعد التهيئة و التعمير . واشترطت المادة 31 من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة قبل مباشرة انجاز أي مشروع بناء او تجزئة من أجل البناء على هذه المناطق المحمية.

اما بالنسبة للمناطق ذات الميزة التاريخية أنه كل أشغال الحفظ والترميم والتصلح والإضافة والتعمير والتهيئة على هذه المناطق يجب أن تخضع الى ترخيص مسبق من مصالح وزارة الثقافة الهدف من هذه الاستشارة هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات الى تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية.¹

2-1-2- الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء :

تنظم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط قانونية في شكل قيود قانونية حسب نص المادة 4 من قانون 90-29 وتتمثل هذه القيود في:

-عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي: يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض إذا كانت البنائيات من طبيعتها تمس بالسلامة والامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها.

-عدم المساس بالبيئة: يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت البنائيات بفعل موقعها ومعلمها تكون لها عواقب ضارة للبيئة.

-البناء المقرر في أرضية معرضة للأخطار: إذا كانت أي عملية بناء مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات، الزلزال، يمكن رفض رخصة أو التجزئة، أو منحها وذلك بعد القيام بدراسات من المصالح المختصة.

-إذا كانت البنائيات تتعرض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 9 و10.

3-الرخص والشهادات كأدوات رقابة في مجال التهيئة والتعمير:

نص المشرع الجزائري في قانون التعمير على أدوات رقابة إدارية قبلية غير المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتتخلص في مجموعة الرخص والشهادات التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات.¹

4-منح الرخص في مجال التهيئة والتعمير:

الرخص:

4-1-رخصة البناء: يجدر الذكر بانها قرار اداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمفضاة الحق للشخص (طبيعيا او معنويا) بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران.

- 4-1-1-نطاق تطبيق رخصة البناء:

سنتطرق لمجال تطبيقها من خلال النطاق الموضوعي والنطاق المكاني.

✓ النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

بالرجوع للمادة 52 من القانون 90-29 نجدها تنص على الاعمال التي تشترط على رخصة البناء وهي:²

- تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها
- تمديد البنايات الموجود
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المقضية على الساحة العمومية.
- لإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج

ونجد أيضا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نص على الحالات اشتراط رخصة البناء.

¹ قادري نسيم،اليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،سنة 2012-2013، صفحة 10.

² فاضل الهام،اليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية جامعة 8ماي 1945 قالمة سنة 2016/2017 صفحة 22

✓ النطاق المكاني لرخصة البناء:

بالرجوع لنص المادة 53 من القانون 90-29 نجدها تنص على " لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء "

كما نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على ".... ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات والمؤسسات ..."

4-1-2- إجراءات منح رخصة البناء:

تتشرط جميع تشريعات العمران في العالم، اتباع إجراءات معينة من اجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل في تقديم طلب من ذوي الصفة الى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة ام لا، بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.¹

- طلب الحصول على رخصة البناء:

لقد نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها علة انه يشترط لكل عملية تشييد مبنى او تحويله الحصول على رخصة بناء وذلك من خلال تقديم طلب الى السلطة المختصة بمنحها، غير انه لم يترك الامر على اطلاقه بل حدد الأشخاص الذين لهم حق تقديم الطلب وما يجب ان يتضمنه.

- صفة طالب الرخصة:

بالرجوع لمادة 42 من نفس المرسوم نجدها حددت الأشخاص الذين لهم صفة في تقديم طلب الرخصة والتوقيع عليه وهم:

¹ نفس المرجع السابق

- **المالك:** ان من الحقوق التي يتمتع بها المالك طبقا للمادة 674 من القانون المدني حق التمتع بملكه والتصرف فيه بشكل غير مخالف لنصوص القانونية، غير ان هذه الحق لن يترك على اطلاقه، حيث تنص المادة 690 على انه يجب على المالك ان يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه التشريعات وقد نظم في منح رخصة البناء بضرورة تقديم طلب لإقامة بناء او تغيير في البناء مرفق بنسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة.¹
 - **الوكيل:** وهو شخص الذي يقوم بعمل لشخص اخر باسمه ولحسابه في حدود الوكالة على ان تكون الوكالة طبقا للقانون، وقد منحت له صفة لتقديم طلب رخصة البناء طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها غير انه لم تحدد نوع الوكالة التي تمكنه من ذلك (وكالة عامة او خاصة) وانما اشترط ارفاق بتوكيل طبقا لأحكام الامر رقم 75-58.
 - **المستأجر المرخص له القانون:** يمكن لمستأجر العقار ان يقدم طلب رخصة البناء سواء كان ارض او مبنى بمقتضى المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بشرط ان يرفق ملف طلب بترخيص من المالك بذلك.
 - **الهيئة والمصلحة المخصصة لها الأرض او البناية:** مثل الجهات الممنوح لها حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، من لديه حق الامتياز لدى المصالح الإدارية، او الأشخاص الخاصة التي أسندت اليها مهمة من احدى الإدارات العمومية بالإضافة الى الأشخاص الذين يتم تخصيص قطع أرضية او مباني غير كاملة من الوكالات العقارية بموجب عقود تمنحهم صفة في طلب رخصة البناء، بشرط ارفاق الطلب بنسخة العقد الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض او البناية.
- وقد اصافت المادة 42 من المرسوم 15-19 انه يتوجب على المالك او موكله ارفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي إذا كان شخصا معنويا
- 4-1-3- مضمون طلب رخصة البناء:**

نصت المادة 52 من القانون 90-29 في الفقرة الأخيرة على "..."**تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم**". وبالتالي فوثائق ملف

¹ اسود محمد الامين، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص النظام القانوني لحماية البيئة جامعة د. الطاهر مولاي-سعيدة-سنة 2015/2016 صفحة 44 و45

الطلب احيلت الى التنظيم، والتي تنبثها مراسيم مختلفة، وطلب رخصة البناء يرفق بالوثائق التالية:

- الملف الإداري: ويحتوي على

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض اخر .

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية، مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير صحية والمزعجة.

-شهادة قابلية الاستغلال، مسلمة وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة تجزئة وتتم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.¹

- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: يحتوي على ما يلي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسنح بتحديد موقع المشروع

- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500م، او على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000م وتتعدى 500م، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.²
- ✓ منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- ✓ نوع طوابق البيانيات المجاورة او ارتفاعها او عددها.
- ✓ ارتفاع البيانات الموجودة او المبرمجة او عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية او غير المبنية.

¹ فاضل الهام،البيات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية جامعة 8ماي 1945 قالمة سنة 2016/2017 صفحة 25.

² اسودمحمدالامين،رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص النظام القانوني لحماية البيئة جامعة د.الطاهر مولاي-سعيدة-سنة 2015/2016 صفحة 46

- ✓ المساحات الاجمالية للأرضية والمساحات المبنية على الأرض.
- ✓ بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي اقل مساحات مشتملاتها عن 300م وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م و600م وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشدية والصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
- ينبغي ان يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب ان تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها او الاجزاء التي تم هدمها والاجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات او الاشغال الكبرى.

- ✓ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقليدي للأشغال وأجال انجاز ذلك.
- ✓ الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.¹

الملف التقني: ويحتوي على:

- باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

4-1-4-الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

ان من بين الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمقتضى قانون البلدية طبقا لنص المادة 94 السهر على احترام المقياس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و لهذه فقد منحت له سلطة البت في طلب رخصة البناء و تسليمها طبقا لنص المادة 95 من القانون البلدية التي تنص " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء

¹ نفس المرجع السابق صفحة 47

....حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم و التعمير المعمول بهما"، وقد نصت على ذلك المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه تسلم رخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي كالاتي:

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للاقتطاعات او البناءات في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي ويمكن في هذه الحالة الوالي بنسخته من الرخصة.
- بصفته ممثلا للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بعد استطلاع الرأي الموافق للوالي، كما نصت المادة (4/49) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالمفهوم السلبي ان كل ما لا يعد من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران هو من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي.¹
- الوالي:

لقد نصت المادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44...49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه. كما حددتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه يختص الوالي بمنح ترخيص بالبناء فيما يلي:
- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة عامة
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وتقل عن 600 وحدة سكنية.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 49

- الوزير المكلف بالتعمير:

يكون الوزير مكلف بالتعمير مختصا بمنح رخصة البناء طبقا لأحكام المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة المشاريع المهيكلّة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية بعد الاطلاع على الراي الوالي او الولاية المعنيين.

وقد تمّ التفصيل في اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخص البناء من خلال المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقرة 4 من المرسوم 15-19 تتمثل في:

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يفوق 600 وحدة سكنية.¹
- الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يتضح من خلال هذا التقسيم ان المشرع يراعي كثافة الأنشطة العمرانية بمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود جغرافية للبلديات التي لها تأثير بسيط على البيئة وجعل المشاريع ذات الأهمية الكبرى من الاختصاص الوالي والمشاريع ذات المصلحة الوطنية والجهوية جعلها من اختصاص الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير.²

4-2-رخصة الهدم: يجدر الإشارة انها رخصة تفرض في كل عملية إزالة كلية او جزئية للمبنى في حالة لم يعد قابلا للاستعمال او يشكل خطرا

¹ اسود محمد الامين، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص النظام القانوني لحماية البيئة جامعة د. الطاهر مولاي-سعيدة-سنة 2015/2016 صفحة 50

² نفس المرجع السابق صفحة 50 و51

4-2-1- نطاق تطبيق رخصة الهدم:

بالرجوع الى نص المادة 60 من القانون 90-29 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 فانه لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية، او كلية للبناية، دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم

✓ النطاق الموضوعي لرخصة الهدم:

من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره نستنتج ان المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق التالية: وهي البنايات المحمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أي كل بناية صنفت على انها تراث لا يمكن هدمها الا بإصدار رخصة الهدم.¹ فالأصل هو حرية الافراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون الحاجة الى ترخيص مسبق، وهذا استثناء على القاعدة العامة من اجل تحقيق الأغراض التي تم ذكرها.

✓ النطاق الشخصي لرخصة الهدم:

بالرجوع للمادة 72 من المرسوم المادة 15-19 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة والمتمثلين في المالك (مالك البناية الآيلة للهدم)، وكذا موكله او الهيئة العمومية المختصة.

4-2-2- إجراءات منح رخصة الهدم:

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على الرخصة اتباع إجراءات معينة بسبب خطورتها فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه الى الهيئة المختصة التي تقوم بفحص الطلب ثم بعدها تقوم بالبت فيه وهذا ما سوف نفضله.

¹ نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 07

- تقديم طلب رخصة الهدم:

من اجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع الجزائري في نص المادة 72 من المرسوم 19-15 شروط في صفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل الهدم وهي وثائق تقنية تؤكد انسجام الطلب مع قواعد العمران.

- شروط صفة طالب الرخصة:

مثلما ذكر في النطاق الشخصي لرخصة الهدم فالأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة هم 03 اشخاص بداية بالمالك فهذا الأخير له الحق في طلب هذه الرخصة بشرط ان يثبت صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية ثم وكيل المالك فيمكن للمالك ان يوكل شخص اخر بتقديم الطلب بشرط ان تكون هناك وكالة رسمية دون تحديد نوع الوكالة سواء عامة او خاصة.¹

وأخيرا الهيئة العمومية المختصة والتي يتوجب عليها ارفاق الطلب بالعقد الإداري الذي بموجبه تم تخصيص البناء المعنية.

كذلك يمكن لحائز تلك البناء ان يطلب هذه الرخصة ويثبت ذلك بواسطة شهادة الحياة.

4-2-3- مضمون طلب رخصة الهدم:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية: وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة: وهذه الوثائق نصت عليها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19-15 وتتمثل في:

- نسخة من عقد الملكية او شهادة الحياة إذا كان المالك.
- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 27

▪ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا فتقدم هذه الوثائق حسب صفة طالب الرخصة. وكذا وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران.

- دراسة طلب رخصة الهدم:

- يتم إيداع الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء في 03 نسخ مقابل وصل يسلم الى طالب الرخصة يثبت تاريخ الإيداع.

- يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب الرخصة بنفس طريقة التحضير لرخصة البناء وهذا حسب المادة 74 من المرسوم 15-19 ويحدد اجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس المرسوم.¹

- تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفتها مختصة بتحضير الطلب المقدم الآراء او الموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح او الهيئات المعنية بالهدم المبرمج على ان تبدي رأيها في اجل 15 يوم من تاريخ تسلمها طلب ابداء الراي بشرط ان يكون الراي معللا قانونا في حالة الرفض مع إعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الأجل دون ان يفسر المشرع حالة سكوتها.

- كذلك يلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير هذه الرخصة.

4-2-4-الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا حسب المادة 68 من القانون 90-29 وكذلك المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم ..."

¹ نفس المرجع السابق صفحة 29

وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص بالرقابة رغم انه منحها ذلك في رخصة البناء فكان من باب أولى ان يعود الاختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة إذا تعلق الامر بمبان ذات أهمية.¹

4-3-رخصة التجزئة:

يجدر الإشارة على ان رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم الى قطعتين او عدة قطع أرضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية.

4-3-1-نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

✓ النطاق الموضوعي لرخصة:

ان رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية الى عدة أجزاء مهما كان موقعها لغرض تشييد بناية أي ان رخصة التجزئة أساسية في تجزئة الملكية العقارية من اجل عملية البناء عليها. بشرط ان تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي او وثيقة التعمير التي تحل محله وكذا المخطط التوجيهي. وكنتيجة لذلك لا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وانما لابد ان تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها الموضوعي وهي:

- هذه الرخصة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة الى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد
- ان تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي او وثيقة التعمير التي تحل محله.
- يجب ان تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة.
- ان يشرع في اشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.

¹ نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 30

وبالمقابل يوجد هناك اشغال معفاة من استخراج رخصة التجزئة بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات.

✓ النطاق الشخصي لرخصة التجزئة:

يتحدد هذا النطاق في الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة فبالرجوع للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت شخصين فقط لهم هذا الحق وهما: المالك (مالك العقار) او موكله.¹

4-3-2- إجراءات طلب رخصة التجزئة:

اشترط المشرع للحصول على هذه الرخصة اتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الافراد واحتراما لمبدأ المشروعية، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب الى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقق منه، وبعدها تقوم بإصدار القرار.

- تقديم طلب رخصة التجزئة:

يشترط المشرع الجزائري لمنح رخصة التجزئة شروطا تتعلق بالطلب من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة ثم شروط تتعلق بطلب الرخصة من حيث الصفة وهذا ما سوف نوضحه.

- شروط صفة طالب الرخصة:

كما تم تحديد النطاق الشخصي لرخصة التجزئة فالأشخاص المذكورون في المادة 08 من المرسوم 15-19 من لهم الحق في طلب هذه الرخصة وهما المالك وموكله على خلاف رخصة البناء التي تعدد طالبوها وهنا تظهر أهمية رخصة التجزئة لان فيها تجزئة للعقار الأصلي وانشاء وحدات عقارية جديدة، وعلى المالك ان يثبت صفته بتقديم نسخة من عقد الملكية.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 19

وكيل المالك: إذا تعذر على المالك استخراج هذه الرخصة له الحق ان يوكل غيره طبقا لأحكام عقد الوكالة حسب المادة 571 ومائليها من القانون المدني دون ان يشترط نوع الوكالة لذلك يجوز ان تكون الوكالة عامة او خاصة.¹

4-3-3-مضمون طلب رخصة التجزئة:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا الوثائق التالية:

وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 08 من المرسوم السابق ذكره فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك
 - توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا
- وكذا وثائق تقنية تبين انسجام هذا الطلب مع قواعد العمران المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- دراسة طلب رخصة التجزئة:

يتم إيداع الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يتم إقامة المشروع فيها في خمسة نسخ مقابل وصل الذي يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل بعد التحقق من مطابقة وثائق ملف الطلب مع القانون وهذا حسب المادة 10 من نفس المرسوم.

ثم التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي وإذا لم يوجد في تلك البلدية فلتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك الانعكاسات التي تتجز عنها فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وحماية المواقع والمناظر الطبيعية وانعكاساته على حركة المرور.

وجوب المصلحة المختصة ان تستشير الشخصيات العمومة والمصالح التي يجب ان تبدي رأيها خلال مدة 15 يوم من تاريخ استلامهم طلب ابداء الراي والا عد رأيهم²

¹ نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 20

² نفس المرجع السابق صفحة 22

بمثابة الموافقة، وفي الحالتين وجب على هذه الجهات ارجاع الملف مرفق بطلب ابداء الراي في نفس الآجال، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير ان تقترح على السلطة المكلفة بتسليم اجراء تحقيق عمومي، فقد ميز المشرع في الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبت في الطلب فاذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة درس الطلب من قبل الشباك الوحيد للبلدية، اما اذا كان الوالي او الوزير المكلف بالعمران يدرس الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية. وفي هذه الحالة يرسل الملف من قبلها في 04 نسخ الى الهيئة المختصة في اجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستواه.

4-3-4-الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

حدد قانون العمران الجهة الإدارية المختصة بإصدار هذه الرخصة بحيث خول الاختصاص بمنحها لثلاث جهات بناء على أهميتها وقد حددت المواد 65-66-67 من القانون 90-29 السابق ذكره والمادة 15 من المرسوم 15-19 بمنح رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام ثم الوالي والوزير المكلف بالتعمير في حالات محددة.

- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة:

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 11-10 تبين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث قالت: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة ... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما" وكذلك المادة 05 من القانون 90-29 "يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة التجزئة بصفته ممثل للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب موافقة الوالي، وبصفته ممثل للبلدية في جميع الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع اطلاع الوالي على نسخة من الرخصة¹

¹ نفس المرجع السابق صفحة 22

-اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة:

من خلال المادة 66 من قانون 90-29 السابق ذكره ذكرت استثناء على المادة 64 حيث خولت للوالي سلطة منح رخصة التجزئة وتكون في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44-45-46-48-49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

كذلك ذكرت المادة 15 من المرسوم 15-19 السابق ذكره مشروعين يتم تسليم رخصة التجزئة المتعلقة بهما من اختصاص الوالي وهما:

- المشاريع ذات أهمية محلية
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

-اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

تحدد المادة 67 من القانون 90-29 اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح هذه الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية بشرط ان يطلع على رأي الوالي او الولاية المعنيين. وكذلك جاءت في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره على ان يسلم الوزير المكلف بالعمران هذه الرخصة بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية.¹

5- منح الشهادات في مجال التهيئة والتعمير:

الشهادات:

5-1- شهادة التعمير:

تعتبر شهادة التعمير عمل اداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري كما تخضع لنزاعها للقضاء الإداري.

¹ نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 23

5-1-1-إجراءات تسليم شهادة التعمير:

اشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة اتباع إجراءات محددة فبداية يقدم الطلب للجهة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البت في طلب شهادة المطابقة.

- دراسة طلب شهادة التعمير:

يتم إيداع الطلب او بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، وهذا حسب المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 عند الحاجة بمصالح الدول المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية ثم وسع في مجال الاستعانة بقوله أي مصلحة تقنية أخرى.¹

5-1-2-الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

ان منح شهادة التعمير يختص به حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني:

بصفته ممثلا للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي.

بصفته ممثلا للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.²

5-2-شهادة التقسيم:

يجدر الإشارة بان رخصة التجزئة هي " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني الى وحدتين او عدة وحدات عقارية"

5-2-1-نطاق تطبيق شهادة التقسيم:

- النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة لتقسيم:

بالرجوع الى المادة 59 من القانون 90-29 على انه تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه الى قسمين او عدة اقسام، كذلك نصت المادة 33 من

¹ نور الدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسةالجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 25
² فاضل الهام ، البيات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية جامعة 8ماي 1945 قالمة سنة 20116/2017 صفحة42

المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرها على انها وثقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية الا ما استثناه المشرع وتتمثل في وزارة الدفاع وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات.

- النطاق الشخصي لتطبيق شهادة التقسيم:

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

5-2-2-إجراءات تسليم شهادة التقسيم:

وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران: ونصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- دراسة طلب شهادة التقسيم:

يتم إيداع الطلب والوثائق المرفقة به في 05 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسجل عليه الوثائق المقدمة، بعدما يتم التأكد من مطابقة الوثائق للقانون وهذا حسب المادة 36 من المرسوم 15-19، ويتم تحضيره علة مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريقة لرخصة البناء وهذا حسب المادة 37 من نفس المرسوم.

الا انه لم يذكر هذا المرسوم إمكانية السلطة المختصة للجوء الى جمع آراء وموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح.¹

5-2-3-الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم:

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الاشكال المنصوص عليها بخصوص

نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر- قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 38 و 39

رخصة البناء، وتصدر مثل باقي الرخص والشهادات في شكل قرار اداري للاطلاع على شكل القرار المتضمن شهادة التقسيم.

-اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- بصفته ممثلا للبلدية: وذلك في حالة البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.
- بصفته ممثلا للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

-اختصاص الوالي:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاشغال على درجة من الأهمية، والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدارها.

-اختصاص الوزير المكلف بالتعمير: وذلك في المشاريع ذات مصلحة وطنية او جهوية، بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين.¹

5-3-شهادة المطابقة:

هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك او صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من اجل ثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء.

5-3-1-نطاق تطبيق شهادة المطابقة:

- النطاق الموضوعي للشهادة المطابقة:

بالرجوع للمادة 63 من المرسوم 19-15 حدد هذا النطاق في مراقبة الجهة الإدارية المختصة بمطابقة الاشغال المنجزة مع الاحكام رخصة البناء الممنوحة من شأنها وكذلك تراقب مدى مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء، وكذلك اضافت المادة 11 من القانون 08-15 إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة انجاز بنايات على شكل حصص.

¹ فاضل الهام ، البيات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية جامعة 8ماي 1945 قالمة سنة 2017/20116 صفحة46

- النطاق الشخصي لشهادة المطابقة:

وحد المشرع الجزائري النطاق الشخصي لشهادة المطابقة مع النطاق الشخصي لرخصة البناء وذلك حسب المرسوم التنفيذي 15-19 أي من له الحق في طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيما بعد شهادة المطابقة وهم المالك، الوكيل، المستأجر المرخص الموكل له او الهيئة المخصص لها قطعة الأرض.¹

5-3-2- إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

- دراسة طلب شهادة المطابقة:

- يودع المستفيد من رخصة البناء الوثائق اليت تم نكرها في شروط طلب الشهادة اما تصريح او محضر حسب الحالة خلال 30يوما من تاريخ انتهاء الاشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وهذا حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، وإذا لم يودع المعني بالأمر التصريح بانتهاء الاشغال حسب الآجال المطلوبة وإذا لم تحدد هذه المدة مسبقا²

يمكن معرفتها تبعا للآجال الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء، هنا يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بأجراء عملية المطابقة وجوبا وهذا يرجع الى أهمية هذه الشهادة.

- ليتم اعداد لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية خاصة، عن الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

- فتجتمع هذه اللجنة باستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الاشغال.

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء عملية المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد اجراء عملية المراقبة ويوضح فيه راي اللجنة حول مدى مطابقة البناء مع الرخصة المتحصل عليها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وإذا لم

¹ نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 41

² نفس المرجع السابق صفحة 43

يحضر احدى المصالح المعنية او كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط وهذا حسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

5-3-3-الجهة المختصة بمنح الشهادة:

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 منحت الاختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء سواء كانت رئيس المجلس الشعبي البلدي ، او الوالي او الوزير المكلف بالعمران، لكن بالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29 نجدها منحت الاختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم وبالتالي هناك تعارض بين النصين فالأصل المرسوم 15-19 هو مطبق للقانون 90-29 لا ان يتعارض معه حسب قاعدة توازي الاشكال.¹

¹ نورالدين رباطي، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري، جامعة العربي تبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2015/2016 صفحة 44

خلاصة:

نظرا الى ان القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير جاء بمثابة حل وعزل الخل المتواجد في المجال العمراني ونتيجة تقيق الدولة بأهمية العمران جراء مخلفات الاستعمار و تأثير الذي تركه وراءه، الا ان القانون لم يلقي تفاعل واحترام من طرف المواطنين ومنه لم يكن له اثر فعال نحو استراتيجية الدولة له اتجاه عملية البناء لدى المجتمع، فالقانون نتج عنه بعض النقائص في الواقع لم يكن لها اساسيات صحيحة لحل مشكل البناء الغير منظم بل كان يعتبر حل جزئي لتشوهات العمرانية الواردة وغير كافي لامتصاص المشاكل العمرانية، الى جانب المواطن لم يهتم بالإجراءات و الأساسيات الذي جاء بها القانون ولم يعطي لها اهتمام ومنه لاحظت الدولة تزايد في ظواهر الاختلال العمراني، و توجهت الى القانون 15.08 الذي يتعلق بتسوية البناءات و إتمام إنجازها كحل بديل وتابع للقانون السابق ومخصص للبناءات معنية لم يتطرق عليها القانون 90-29 بتفصيل.

II. قانون التسوية 15.08:

تمهيد:

سنتفصل في هذا المبحث على مضمون قانون تسوية البناءات 15.08 من خلال معرفة ركائزه وشروطه وكيفية تطبيقه لمعالجة البناء الفوضوي، الى جانب التعرف على كيفية التعامل القانون مع ملفات التسوية من طرف اللجان المختصة وكيفية دراستها.

1-مضمون القانون 15.08

1-1-تعريفه

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل، فنص المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءة واتمام انجازها على ان تحقيق المطابقة " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناءة تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع ولتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

- يهدف هذا القانون تحديد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ويهدف على الخصوص ما يأتي:

- ✓ وضع حد لحالات عدم انتهاء البناءات.
- ✓ تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.
- ✓ تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ✓ ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً باستخدام أحسن تدبير ورغبة في مجال عدم احترام المجال البناء وقواعد البناء.¹

¹ منصور خميسي، واقع معالجة البناءات الفوضوية من خلال قانون 15.08 لمدينة مسيلة دراسة حي سيدي عمارة، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف المسيلة سنة 2015/2016 صفحة 25

1-2- مجال تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها:

تنص المادة 14 من قانون 08-15 يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام.

1-3- البناءات المعنية بالتسوية وفقا للقانون 08-15:

تشكل البناءات المعنية بالمطابقة فيما يلي:

○ البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناء قد تحصل على رخصة البناء غير انه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

○ البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناء قد اتم الإنجاز غير ان مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي ان البناء مخالفة لمحتوى رخصة البناء او مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية او المحيط او الاتفاقات المحتملة.

○ البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناء شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناء¹

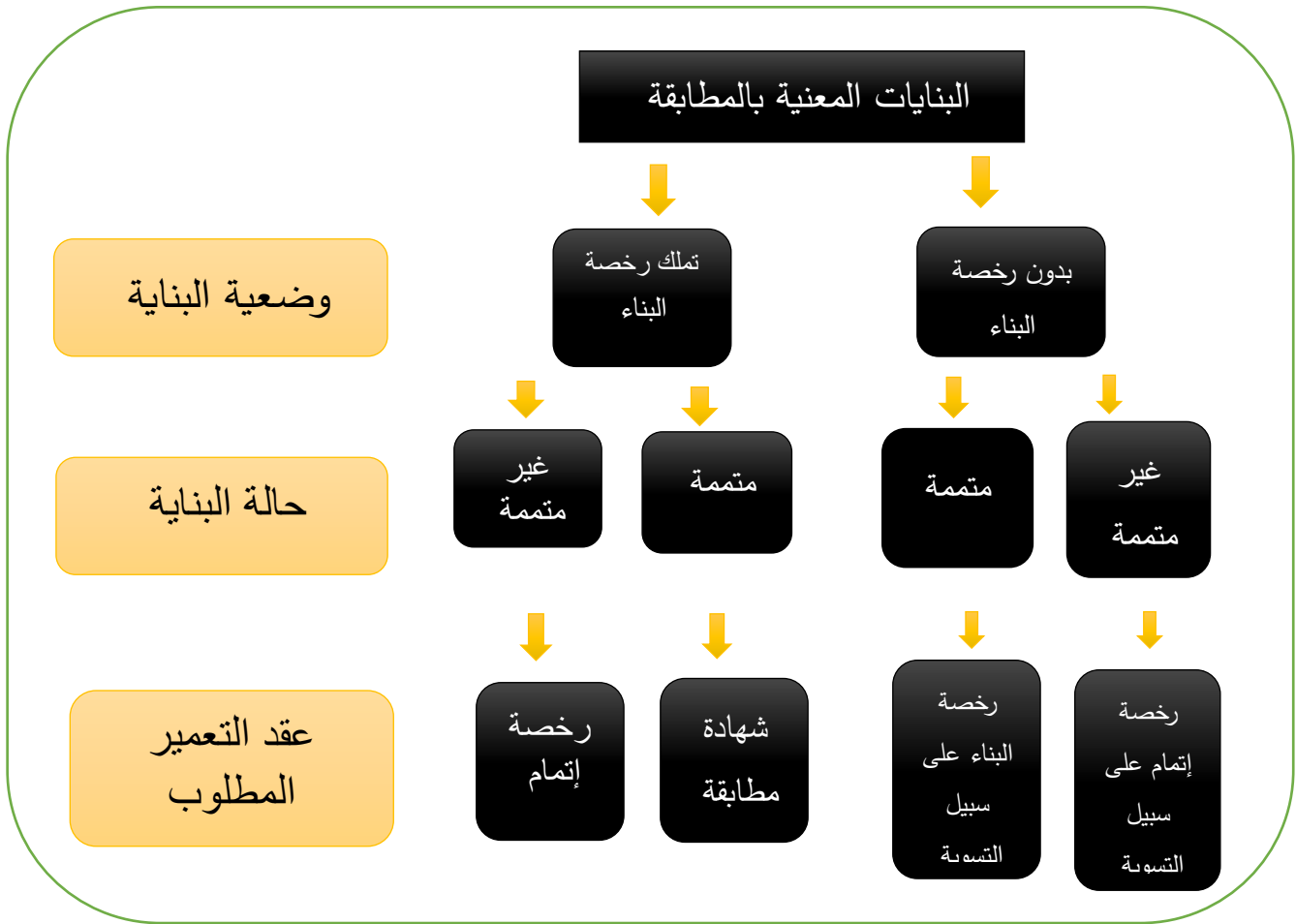
¹ د. مزراق حدة، قانون مطابقة البناءات 08-15 بين الواقع و القانون دراسة حالة حي 347 مسكن -مسيلة-مذكرة مقدم لنيل شهادة ماستر اكايمي تخصص تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف مسيلة سنة 2016/2017 صفة 23.

وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي او بدون سند، غير انه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية او بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

○ البنايات غير متممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة او لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.¹

البنايات المعنية بالمطابقة



المصدر: من إعداد الطالبة

الجدول 01: يوضح وضعية وحالة البناية المعنية بالمطابقة.

¹ نفس المرجع السابق

- البنايات المشيدة فوق أراضي فلاحية او ذات طابع فلاحى او غابية او ذات طابع غابى: ان هذا النوع من البنايات يمس مباشرة بالثروة الوطنية محدودة جدا بفعل اسمنتها ومواد بنائها وطلائها التي تعد كمواد سامة للأراضي الفلاحية فيجب هدمها و تخليص الأرضية من بقايا مواد البناء التي تعد كنفائيات ضارة للتربة الزراعية الخصبة، وبالتالي لا يمكن التصالح ابدأ مع هذا النوع من البنايات بل يجب هدمها وازالتها من فوق الأرض.

- البنايات المشيدة بصفة تخالف قوانين الامن:

وبالأخص المنشآت الصناعية منها الماسة بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة كما هو الحال بالنسبة للبناءات والمنشآت المفترزة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البناءات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة.

- البناءات التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير:

فهي اما تكون في الشكل صلب الا ان حجمها ومواد بنائها يجعل منه أقرب ما يمكن للبناءات الفوضوية القصديرية، اذ لا يمكن الاعتراف بها كبناءات يمكن التصالح معها ومساعدتها على الدخول والانضمام الى الحضيرة الوطنية للبناءات النظامية، فمصير هذا النوع من البناءات والتي هي مصدر للتلوث البصري، الهدم والازالة.¹

اما في ما يخص البناءات الفوضوية القصديرية ، اذ هما لا يمكننا الحديث عن فكرة التأهيل فكل البناءات المصنفة في المربع القصديري، فهي بالضرورة غير مؤهلة للتسوية معها بل هي عرضة لعمليات الهدم والازالة بحكم القانون نظرا لعدم توافرها على الحد الأدنى من معايير البناء ومقاييس التعمير، كما انها تشكل خطر بمختلف جوانبه على المحيط بصفة

¹د/نويري عبدالعزيز، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15.08 ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون عام (منازعات إدارية) جامعة 8 ماي 1945-قالمة- سنة 2014/2013 صفحة 37

عامة وعلى مستعملها بصفة خاصة ، فالإزالة هي الحل الناجح و الشافي لهذا النوع الرديء جدا من البناءات الفوضوية لأنها لا يمكن لها ان تخرج عن مربع الرداءة .

- **البناءات المتواجدة في موقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات منفعة عامة:**

كما هو الحال بالنسبة للبناءات التي تتواجد فوق خط ومسار الطريق الوطني السريع شرق غرب او فوق خط انجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين او الرابط بين حيين .

- **البناءات المنجزة فوق الرصيف والمساحات العمومية والحدائق والمساحات الشاغرة المحيطة بالعمران:**

من خلال انجاز مآرب واكشاك او بتسييجها واستغلالها بطريقة فوضوية على أساس انها تشكل حديقة فناء خاص...الخ فهذه البناءات والاضافات تعد كاعتداء مادي على ملكية عمومية، مشوهة للمنظر العام من جهة ومعيقة للسير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى. علما ان هذه المظاهر لا تعبر الا على التسبب وانفلات الوضع وتغليب المصلحة الخاصة، كما يعد ذلك مظهر من مظاهر تريف المدينة واللامبالاة فهذه المظاهر لا يمكن التسامح معها ابداء، فيجب التعجيل في عمليات الهدم وتخليص المدينة من التشوهات والانحرافات العمرانية التي لا تعبر الا على شيء واحد وهو استئصال وتجدر ظاهرة أبناء الفوضوي.

- **البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:**

المنصوص عليها في التشريع المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والاثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذلك مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.¹

¹ نفس المرجع السابق صفحة 39

- هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها:

كل بناء لا تقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن حالتها ويكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين ان يقوم خلاله الشاغل لعملية الهدم. هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرضا عمومية أو ملكا للخواص وهو توضحه مما يلي:

✓ البنايات المشيدة فوق أراض عمومية.

✓ البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للخواص.¹

2- إجراءات المطابقة والاطام:

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي في هذه المرحلة يفترض قانون 15.08 ان وضعية العقار قانونية وانه قد تم تسويتها، يمنح سند ملكية ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15.08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات واتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات الغير الشرعية أولا دراسة طلب تحقيق المطابقة، ثانيا والبت في اجراء تحقيق المطابقة ثالثا.²

3- تنفيذ التصريح بالمطابقة البيانات:

نص المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 154/09 المتعلق بالإجراءات التنفيذ التصريح لمطابقة البنايات انه يتعين على ملاك وأصحاب المشاريع او المتدخلين المؤهلين الذين تدخلوا بنايتهم في إطار احكام المادة 15 من القانون رقم 15.08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 " ان يصرحوا الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتحقيق مطابقة بنايتهم"

¹ منصور خميسي، واقع معالجة البنايات الفوضوية من خلال قانون 15.08 لمدينة مسيلة، دراسة حي سيدي عمارة، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر، تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف مسيلة، سنة 2016/2015 صفحة 28.

² د/نويري عبدالعزيز، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15.08، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون عام (منازعات إدارية) جامعة 8 ماي 1945-قائمة سنة 2014/2013 صفحة 39

3-1- التصريح بالمطابقة:

نصت المادة 03 من المرسوم 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البناءات " يجب ان يسحب المصريح استمارة التصريح من مجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناءة وهذا ما نص عليه أيضا المرسوم التشريعي 07/74 المتعلق بالشروط الإنتاج المعماري " كل من المالك وصاحب المشروع المتدخل و المؤهل الذين قاموا بتشييد البناءات غير الشرعية بان يتقدموا امام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من اجل التصريح لمطابقة تلك البناءات في شكل طلب تسوية يحزر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على 06 اقسام من معلومات .

✓ يتضمن التعريف بالمصرح:

ويتم فيه ذكر المعلومات حول شخصية الطالب ان كان طبيعي او معنوي بمعنى الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، اسم الولاية، اسم الوالد، عنوان، كما هو مبين في ملحق رقم 01 المتعلق بنموذج التصريح.¹

✓ يتضمن التعريف بالبناءة محل المطابقة:

حيث يدقق المصريح بدقة الى صورة البناءة الغير شرعية وحالة تقدم الاشغال بها مثلا أصرح انني شرعت في انجاز بناءة طبيعتها، عنوانها اسم البلدية، الولاية، وهي اما:

- البناءة غير متممة يحصل صاحبها على رخصة البناءة ونذكر فيه:

الطبيعة القانونية للأرضية مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممضي من طرف تاريخ تسليم، تاريخ انتماء الأجل الممنوح، الأشغال ونذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها ونذكر فيها الهيكل اذا كان متمم أو غير متمم كذلك بالنسبة للواجهات اذا كانت متممة أو غير متممة و نذكر أيضا الهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 40

- بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة وتم فيه:
- تحديد الطبيعة القانونية للأرضية.
- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، من طرف ن تاريخ التسليم ن تاريخ انتهاء
الصلاحية.
- الإجراء غير مطابقة: نذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل عدد الطوابق،
الواجهات ان كانت رئيسة أو جانبية أو خلفية.
- حالة تقدم الأشغال.
- بناية متممة بدون رخصة، ويذكر التصريح ما يلي:
- الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة الأرضية المثبتة وعدد الطوابق.

- بناية غير متممة بدون رخصة بناء:

- نذكر فيها الطبعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة الأرضية المبنية.¹
- حالة تقدم الأشغال ونذكر فيها ان كان الهيكل متمم او غير متمم الواجهات ان كانت متممة
أو غير متممة والتهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.²

3-2- تحديد وثيقة المطابقة المطلوبة:

أي مبنى طبيعة العقد أي طبقا للقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008
الاستفادة إما من:

¹ منصور خميسي، واقع معالجة البناءات الفوضوية من خلال قانون 15.08 لمدينة مسيلة، دراسة حي سيدي عمارة، مذكرة تخرج مكملة لنيل
شهادة ماستر، تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف مسيلة، سنة 2016/2015 صفحة 30

² نفس المرجع السابق

- رخصة البناء.
- رخصة إتمام.
- شهادة المطابقة.
- رخصة بناء على سبل التسوية.
- رخصة إتمام الانجاز على سبل التسوية.

▪ التعهدات والتزامات:

حيث يلتزم المصريح بإيقاف الاشغال في حالة البناية غير متممة وان لا يستغل البناية حتى الحصول على شهادة المطابقة.

▪ الملف المرفق مع التصريح بالمطابقة:

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البناية من السند الملكية او شهادة الحيازة او شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء واي وثيقة او شهادة او محضر بمخالفة لإثبات ان تشييد البناية سابق على التاريخ 03-08-2008 يضاف اليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات وهي بحسب الحالة:¹

- بالنسبة للبنايات غير المتممة:

هي البناية غير متممة والبناء الذي لم تكتمل به اشغال الواجهات والشبكات التابعة له اذا يجب على المصريح ان يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقديم آجال إتمام انجاز البناية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على ان لا تتجاوز هذه المدة 12 شهرا بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي، و 24 بالنسبة للحالات الأخرى وان يدرج صورا فتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبناية واندماجها ضمن المنظر العام

¹ منصور خميسي،دراسة نقدية لقوانين تسوية البنايات 15.08 على تسيير المدينة دراسة حالة برج بوعريريج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الاكاديمي،تخصص تسيير مدينة ، جامعة محمد بوضياف مسيلة سنة2017/2018 صفحة 42

للموقع الحضري، ويضاف الى الملف السابق بحسب الحالة التي بينها المادة 04 من المرسوم 154-09 ما يلي :

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءيات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الإنجاز.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس المدني بالاشتراك مع مهندس المعمارى تبين الأجزاء التي ادخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبناءيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.
- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية للبناءيات تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبناءيات غير متممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.¹
- بالنسبة للبناءيات المتممة:

في هذه الحالة يجب على المصرح المعني ان يثبت في ملفه مظهر البناء و اتمام إنجازها طبقا للمادة 02 من القانون 15.08 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية وان يدرج في ملفه بحسب الحالة:

- بالنسبة للبناءيات المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء وهي الحالة التي لا يجوز فيها المصرح على الشهادة المطابقة طبقا لمادة 09 من القانون 15.08 فيلزم بادراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية ومخطط الكتلة للبناءيات على سلم 1/5000.
- بالنسبة للبناءيات المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءيات معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي لأشغال المنجزة.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 43

4-دراسة طلب تحقيق المطابقة:

وتتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء مع قواعد التعمير وتتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

4-1-دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154 على انه، يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ان يقوموا بزيارة البناية في خلال 8 أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح، كما يحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية، الذي تبين فيه بصفة دقيقة، حالتها او مكان وجودها وما يجاورها، وكل الأوضاع التي يمكن ان تعطي معلومات حول حالة هذه البناية. إذ لم توقف الاشغال فورا في حالة عدم الاتمام، يجب على الاعوان غلق الورشة.

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-154 على ان يرسل رئيس المجلس السعي البلدي 04 نسخ من التصريح مفروقة بمحضر المعاينة، والراي المعلل لمصالح التعمير، التابعة للبلدية الى مدير التعمير والبناء للولاية، في خلال 15 يوما، التي تلي تاريخ إيداع التصريح من اجل دراسته.¹

¹توفيق بن دادة، إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة البناء الفوضوي-حالة حي الجرف بمدينة تيسة-مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة ومشاريع المدينة جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي- سنة 2016/2017.

4-2-التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية:

نصت المادة 12 من المرسوم 09-154 على انه، يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها، ان ترسل في جميع الحالات، موافقتها ورأيها في اجل 15 يوما من تاريخ اخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الاجل موافقة على الطلب.¹
يجب ان يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الراي.

كما نصت المادة 13 على انه يجب ان يدون كل ملف في سجل خاص، ينشا على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية، للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة، وذلك في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ اخطارها.²

5-الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات:

اشارت المادة 32 والمادة 47 من القانون 08.15 الى انشاء لجنة على مستوى الدوائر ولجنة الطعن تكلفان بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم احكام هذا القانون، تحدد تشكيلة هذه اللجان وسيرهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02ماي 2009 وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2009 الذي يحدد النظام الداخلي لسير هذه اللجنة.

5-1-لجنة الدائرة:

التشكيلة: رئيس الدائرة (رئيسا) رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش أملاك الدولة، المحافظ العقاري، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة ، ممثل مديرية السياحة، ممثل مديرية الثقافة ، ممثل مديرية الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز.³

¹ فاضل الهام، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية جامعة 8 ماي 1945 فالمة سنة 2016/2017 صفحة 89.

² نفس المرجع السابق صفحة 90

³ الشريفي بجاوي، تدخل قانون المطابقة (15.08) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي العشر جوان 2014 صفحة 178.

يمكن الاستعانة بمساهمة أي مصلحة او أي شخص، إذا دعت الضرورة الى ذلك
العضوية: العضوية بالجنة تحدد بقرار من الوالي.

اجتماعاتها: مرة كل شهر على الأقل في دورة عادية وفي دورات استثنائية إذا دعت
الضرورة.

المداولات: تصح اجتماعاتها بحضور 3/2 أعضائها

قراراتها: بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة

ويجب ان تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار احكام المادة 16 من القانون 15.08.

وجدير بالإشارة اليه انه يجب التفرقة بين حالتين:

- الحالة الأولى:

في حالة ما يكون لمالك الوعاء العقاري او لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي
شيدت عليه البناءة عقد ملكية او شهادة حيازة او أي عقد رسمي اخر وعند مصادقة لجنة
الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة الملف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد
اعداد اما رخصة بناء على سبيل التسوية او رخصة لإتمام انجاز البناءة او شهادة تحقيق
المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 و21 و22 من القانون 15.08 السالف الذكر.¹

في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح
استيفاء الملف طبقا لأحكام المذكورة أعلاه والاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 179

- الحالة ثانية:

عندما يكون صاحب المشروع او من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ورخصة للبناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في اطار تجزئة دون غيرها، تامر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، وعلى اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 تقوم لجنة الدائرة بأخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في اطار احكام المادة 38 من القانون 15.08.

على المالك او صاحب المشروع ان يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري وإذا كانت البناية غير تامة الإنجاز، عليه ان يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز في إطار احكام المادة 37 من القانون التسوية وتامر لجنة الدائرة المصالح المكلفة بأموال الدولة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض، وعلى اثر هذا التحقيق بإخطار حسب الحالة:¹

- اما الوالي من اجل تسوية وضعية شغل الأرض تسليم عقد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح ان يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية او رخصة إتمام الانجاز الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- واما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من اجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 من القانون 29-90

¹ /الشريف بجاوي، تدخل قانون المطابقة (15.08) في تسوية البنائيات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي العشر جوان 2014 صفحة 179 .

غير انه وفقا لأحكام المادة 39 من القانون 15.08 لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم احكام هذا القانون لاي بناية مشيدة مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة ارض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية او خاصة. وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة ان تقدم اعذار لاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن الى حالتها الاصلية في الاجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري احكام المادة 76 من القانون 90-29 حيث تفصل لجنة الدائرة في نهاية اعمالها بإصدار قرار الموافقة او قرار الموافقة المقيدة بشروط او بالرفض.

وفي كل الأحوال ترسل قرارات لجنة الدائرة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويتعين على رئيس المجلس المختص إقليميا ان يسلم

لصاحب التصريح حسب الحالة اما رخصة البناء على سبيل التسوية او رخصة إتمام الإنجاز او شهادة المطابقة يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها. وفي حالة الموافقة المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي اخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في اجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في اجل يحدده له وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

اما في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج الدراسة والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بأرسالها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في اجل شهر واحد. الذي عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعمل في اجل 15 يوما بعد استلامه،

وفي هذه الحالة يمكن للمعني ان يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 من القانون 15.08 وذلك في اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.¹

5-2- لجنة الطعن:

- **تشكيلها:** تشكل لجنة الطعن من:

- ✓ الوالي رئيسا.
- ✓ رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- ✓ عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما.
- ✓ مدير التعمير والبناء.
- ✓ مدير الأملاك الوطنية.
- ✓ مدير المحافظة العقارية.
- ✓ مدير المصالح الفلاحية.
- ✓ مدير الأشغال العمومية.
- ✓ مدير الموارد المائية.
- ✓ مدير الطاقة والمناجم.
- ✓ مدير البيئة.
- ✓ مدير السياحة.
- ✓ مدير الثقافة.
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها

- **كيفية سيرها**

- **أمانة تقنية:** للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:
 - ✓ استلام ملفات الطعون.
 - ✓ تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.

¹ نفس المرجع السابق صفحة 180

- ✓ تحضير اجتماعات لجنة الطعن¹.
- ✓ إرسال الاستدعاءات مرفقة بدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- ✓ تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- ✓ تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.
- ✓ إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

اجتماعات:

تنص المادة 14 من مرسوم 155/09 على أن "تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك."

المداولات:

لا تصح مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل حيث تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح تسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه²

اختصاصاتها وقراراتها:

بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصريح.

يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن يسلم وصل الاستلام لطالب الطعن، في هذه الحالات تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في اجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع ويمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد او يعدل قرار لجنة الدائرة وعند نهاية اعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن و المعلومات و الوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن قراراتها الى اللجنة الدائرة³.

¹ منصور خميسي،دراسة نقدية لقوانين تسوية البنابات 15.08 على تسيير المدينة دراسة حالة برج بوعريريج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الاكاديمي،تخصص تسيير مدينة ، جامعة محمد بوضياف مسيلة سنة2017/2018 صفحة42

² نفس المرجع السابق

³ /الشريف بحماوي،تدخل قانون المطابقة (15.08) في تسوية البنابات الفوضوية ،مجلة دفاتر السياسة والقانون ،العدد الحادي العشر جوان 2014 صفحة181

وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني. ومن جهة أخرى تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة امامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

خلاصة الفصل :

نستخلص في الأخير ان الدولة الجزائرية مرت بجملة من التطورات في مجال التعمير والتهيئة بدايتا من فترة قبل الاستعمار وصولا الى الفترة الحالية هذا ما جعلها تسعى الى التخفيف من مخلفات الاستعمار اتجاه النمو العمراني عن طريق قوانين صرحت من خلالها قواعد تلزم بها المواطن في البناء والمؤسسات المختصة في تسهيل عملية التعمير في المدن الجزائرية.

حيث نجد ان اول قانون قامت الجزائر بطرحه في نطاق العمراني هو قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي جاء بتعريف لعملية التهيئة و التعمير بشكل مفصل وشامل عن طريق تطبيق قواعد التعمير المنصوص عليها فيه مع الزامية احترامها، الا انه شهد صعوبات في تجسيده على ارض الواقع مما جعل الدولة الجزائرية تتجه الى القانون 15.08 المتعلق بتسوية البناءات الذي مفاده القضاء على البناءات العشوائية و الفوضوية التي لا تحترم قواعد البناء اللازمة و محاولة تسوية وضعيتها والذي جاء مؤخرا مباشرة بعد تفشي الظاهرة جراء عدم تحكم الدولة فيها و عدم وعي المواطن بمصير المباني العشوائية.

الفصل التطبيقي

الدراسة التحليلية لإحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

مقدمة

سنتطرق في هذا الفصل الى دراسة تحليلية لملفات التسوية في بلدية شتمه بسكرة ومعرفة عدد الملفات التي استقبلتها البلدية وكم ملف تم قبوله ورفضه وتأجيله على مدار 10 سنوات لكن قبل هذا سنقوم أولاً بتعريف بمنطقة الدراسة بلدية شتمه و معرفة أجهزتها و اللجان الموجودة فيها حيث سنتعرف على الهيكل التنظيمي لها والأجهزة المخصصة لتسوية المبنى و معرفة كيف تتم عملية تحقيق التسوية من طرف المصلحة التقنية للبلدية للخروج بنتائج معقولة من خلال تحليل احصائيات القبول والرفض والتأجيل لسنوات (2017-2019) ، وفي الأخير يمكننا القول اننا في هذا الفصل سنمر على التحليل الكمي لقانون التسوية والتحليل الكيفي للقانون 15.08 والنتائج العامة المتحصل عليها .

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

المبحث الأول: البلدية و أساسيتها

تمهيد: قبل التطرق الى ملفات التسوية وتحليلهم يستلزم تعريف بمنطقة الدراسة بلدية شتمه ومعرفة موقعها ومهامها والهيكل التنظيمي للمؤسسة وكيفية تعاملها مع الملفات.

1-التعريف بمنطقة الدراسة:

1-1-بطاقة تقنية لشمته:

تقع بلدية شتمه في الجهة الشرقية من عاصمة الولاية يحدها من:

الشمال: برانيس الجنوب: بلدية سيدي عقبة.

الشرق: مشوش الغرب: بلدية بسكرة.

تتربع بلدية شتمه على مساحة واسعة تقدر ب 110.2 كلم (11020.00 هكتار)، تحمل

رمز جغرافي تابع للولاية 0704، تعتبر شتمه من مناطق حديثة التعمير في بسكرة.

توزعت بلدية شتمه من مقر البلدية الام و03 قرى عريقة، وهي شتمه القديمة، وقرية الدروع،

وقرية سيدي خليل، وقد اعتمدت البلدية عام 1958م في عهد الاستعمار الفرنسي.¹

الموقع الإداري لبلدية شتمه بالنسبة للولاية



الشكل 1: الموقع الإداري لبلدية شتمه

¹ منوغرافية بسكرة سنة 2017.

1-2-السكان :

✓ توزيع السكان و الكثافة السكانية في بلدية شتمه :

عدد السكان الاجمالي	الكثافة السكانية الساكن/كلم	توزيع السكان				البلدية
		حسب المناطق		حسب الجنس		
		الريفية	الحضرية	إناث	ذكور	
17522	159	17522	0	8715	8807	شتمه

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية 2018

الجدول 1: يوضح توزيع السكان

يقدر عدد سكان بلدية شتمه 17522 نسمة يتوزع حسب الجنس الى 8807 ذكور و 8715 اناث، بحكم انها تصنف منطقة ريفية يتركز سكان الريف فيها، تقدر الكثافة السكانية فيها ب 159 نسمة من اجمالي مساحة البلدية ¹.

¹ منوغرافية بسكرة سنة 2018

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

✓ توزيع السكان حسب التجمعات السكانية والتشتت:

المجموع	عدد السكان				البلدية + الدائرة
	السكان الرحل	مناطق مبعثرة	تجمعات ثانوية	تجمعات مقر البلدية	
13.748	49	1.930	2.748	9.021	بلدية شتمه
17522	63	2545	2430	0	دائرة دروع
			1098	0	دائرة شتمه القديمة

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات 2018

الجدول 2: يوضح توزيع السكان حسب التجمعات السكانية والتشتت لبلدية شتمه ودوائر لتابعة لها

1-3 المرافق الموجودة :

✓ المنشآت والمؤسسات العمومية: ¹

بلدية شتمه				
المؤسسات العمومية	المنشآت الدينية		المنشآت التعليمية	
	مساجد	متوسطة	ثانوية	
05	08	03	01	

المصدر: مديرية السكن 2018

الجدول 5: يوضح عدد المنشآت والمؤسسات في شت

بحكم شتمة منطقة في قيد التعمير، نجدها تفتقر الى العديد من المرافق وغير مشبعة، حيث تحتوي على ثانوية واحدة و 3 متوسطات و 8 مساجد و 5 مؤسسات عمومية، تفتقر الى ابتدائيات ومراكز تجارية ..

¹ منوغرافية بلدية شتمة 2016

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

كما يوجد بشتمه قطب جامعي و06 اقامات تابعة لجامعة محمد خيضر بسكرة

2-الهيكل التنظيمي لبلدية شتمه¹:



الشكل 2: يبين الهيكل التنظيمي لبلدية شتمه

¹ وثائق بلدية شتمه

3- بعض مهام مكاتب البلدية:¹

المهام		
تحضير الكشوف الكمية والتقديرية اعداد دفتر الشروط متناقصات	مكتب الري	مصلحة التعمير والاحتياجات العقارية
الارشاد الفلاحي احصائيات الفلاحية العامة	مكتب الفلاحة	
حسب البرنامج السنوي المسطر من لجنة الرقابة	مكتب حفظ الصحة	
اعداد عقود الصفقات واتفاقيات اعداد صفقات غلق المشاريع	مكتب التجهيز	
تسيير الشاحنات والجرارات تسيير سيارات البلدية	حظيرة البلدية	
متابعة أجور ومخلفات المستخدمين	مكتب التخليص	
اعداد مخططات تسيير موارد البشرية	مكتب تسيير مستخدمين	
دراسة القضايا اعداد وتحرير مذكرات الجواب	مكتب المنازعات	

المصدر: بلدية شتمة 2020

الجدول 9: يبين بعض المهام لمكاتب بلدية شتمة

¹ وثائق بلدية شتمة

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

المبحث الثاني: إحصائيات ملفات التسوية في بلدية شتمه -بسكرة-

-تمهيد:

سيستخلص هذا المبحث دراسة اجمالية لنسبة القبول والرفض والتأجيل لملفات التسوية في بلدية شتمه لكل سنة من السنوات التالية 2010-2019 ومعرفة أسباب الرئيسية لرفض والتأجيل، ومن ثم تسليط الضوء على السنوات الأخيرة للخروج بنتائج واضحة لعملية التسوية.

1- اجمالي القبول والرفض والتأجيل لملفات التسوية في بلدية شتمه لسنوات (2010-2019):

من خلال الفترة الممتدة ما بين 2010-2019 (**الجدول1:** الذي يوضح اجمالي السنوات في القبول والرفض والتأجيل) استقبلت بلدية شتمه على مرور 10 سنوات **468** ملف تسوية منها **194** ملف مقبول بنسبة **41 %** و **130** ملف تم رفضه بنسبة **28%** و **145** ملف تم تأجيله بنسبة **31%**، حيث نلاحظ اقل سنة استقبلت فيها بلدية شتمه ملفات التسوية هي سنة 2015 قدر عدد الملفات فيها ب 11 ملف منها 7 ملفات تم قبولهم بدون شروط و 3 تم رفضهم لغياب الملكية للبناء و ملف واحد تم تأجيله لأسباب وجيهة تمثلت في تناقض المعلومات في مخططات و الواقع، الى جانب اكثر سنة ارتفع فيها عدد الملفات في بلدية شتمه على مدار 10 سنوات هي سنة 2016 قدر عددهم 115 ملف توزعت على 46 ملف مقبول و 19 ملف تم رفضه بسبب غياب عقد الملكية و ان البناء بالتجزئة و 50 ملف تم تأجيله لعدم توافق اللجنة في الراي.

يرجع قبول الملفات بكثرة سنة 2016 ب 46 ملف مقبول الى عدم قدرة التحكم التزايد في حالات البناء الغير منظم في 2016 من طرف الدولة، حيث تليها سنة 2013 ب 42 ملف مقبول، اما بالنسبة لأكثر عدد ملفات مرفوضة كان في نفس السنة 2013 ب 34 ملف مرفوض بالإضافة ال 22 ملف مرفوض سنة 2018 لأسباب لا ترى فيها اللجنة المكونة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثل من الدائرة وممثلين مؤسسات المعنية مثل مديرية البناء و التعمير و مديرية العقار وحفظ العقار، التنمية الصحيحة لبناء في شتمه كعدم ارفاق وثيقة تبين الملكية او في حالة التجزئة، وفي سنة 2016 سجلت البلدية اكبر

الفصل التطبيقي

الدراسة التحليلية

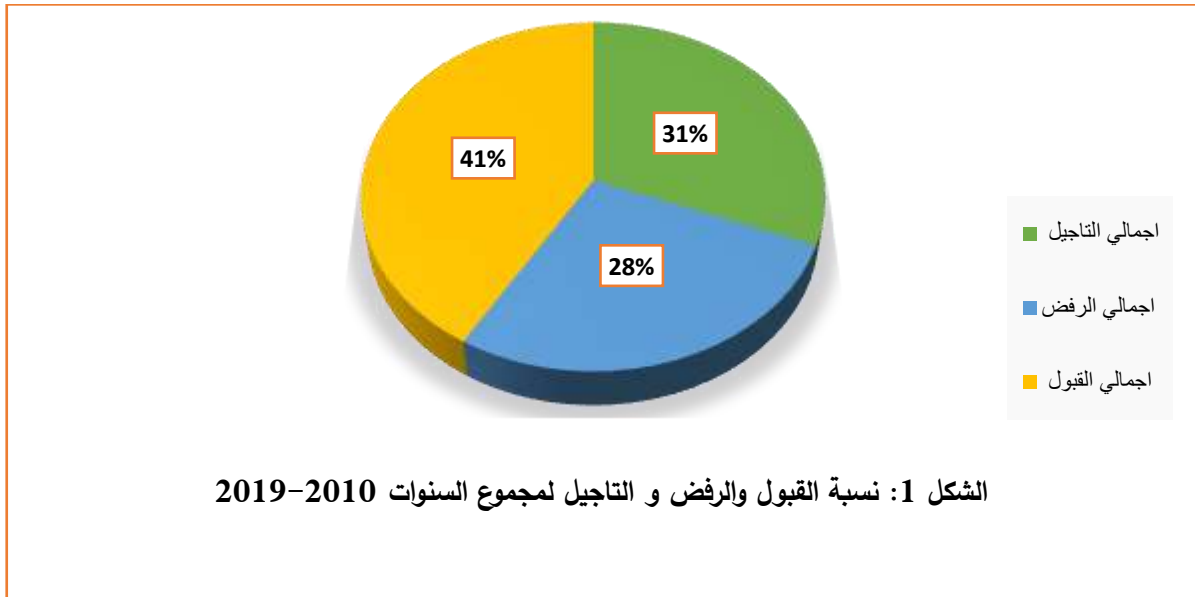
لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

عدد ملفات في حالة التأجيل ب 50 ملف كان السبب الرئيسي ومتكرر فيها إعادة دراسة اللجنة للملفات التسوية بسبب تناقض المعلومات الخاصة بالبنائية، تليها سنة 2017 ب37 ملف مؤجل لنفس الأسباب. حيث أسباب التأجيل يمكن للمعني ان يتجاوزها برفعها في أقرب وقت وتقوم اللجنة بدراسة الملف مرة أخرى.

السنة	عدد الملفات	القبول	الرفض	التأجيل
2010	18	9	4	5
2011	23	9	3	11
2012	27	17	9	1
2013	81	42	34	5
2014	25	19	3	3
2015	11	7	3	1
2016	115	46	19	50
2017	72	23	12	37
2018	55	16	22	17
2019	41	6	20	15
المجموع	468	194	130	145

الجدول 1: يوضح عدد القبول والرفض والتأجيل للملفات التسوية في السنوات (2010-2019).

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه



الشكل 1: نسبة القبول والرفض و التاجيل لمجموع السنوات 2010-2019

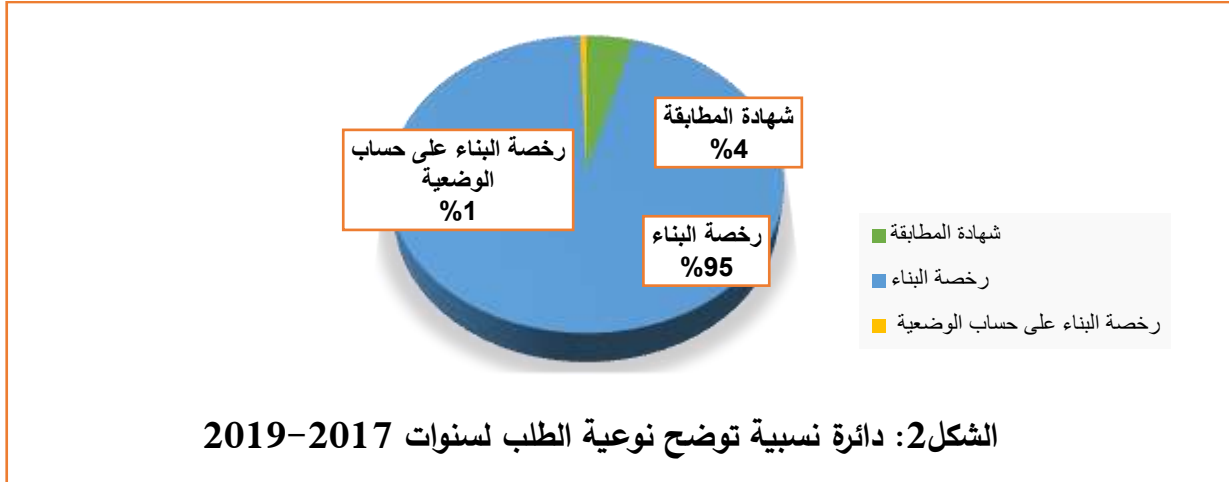
- نلاحظ ان نسبة القبول مرتفعة (41%) على مدار 10 سنوات وذلك راجع الى ان بلدية شتمه سهلت عملية دراسة ملفات التسوية من جهة وان نسبة معتبرة من المواطنين حققت مكسب القانون من جهة أخرى حيث الى جانب نسبة الرفض (28%) للفترة الممتدة في 10 سنوات ضئيلة يعطي ملامح إيجابية لعمل القانون من طرف المؤسسة ، حيث أسباب الرفض تميزت بغياب وثيقة رسمية تبين ملكية المعني لبناياته، انا بالنسبة للتأجيل فنجد انها قدرت ب 31% لأسباب عديدة منها ان معلومات البناية خاطئة و ان البناية في حالة شياع او ان اللجنة المكلفة لم تقرر بعد لعدم توافق المصالح البلدية ، حيث ان اغلب الملفات المؤجلة اغلبها مصيرها القبول بعد دراستها من قبل اللجن للمرة الثانية بشرط لحين رفع السبب المؤجل.

2- نوعية الطلب لملفات التسوية في السنوات الثلاثة (2017-2019):

على مدار 3 سنوات استقبلت البلدية 160 ملف الغرض منهم الحصول على الرخصة البناء في سبيل التسوية هذا راجع على ان المباني اغلبها مبنية بدون رخصة، و7 ملفات للحصول على شهادة المطابقة وملف واحد لفترة 3 سنوات هدفه الحصول على رخصة بناء على أساس وضعية البناية القائمة (بناية متممة وغير حاصلة على الرخصة) ومنه في اجمالي السنوات نجد ان الطلب الأكثر ينحدر على رخصة البناء في سبيل التسوية وهذا راجع على ان اغلب المباني مبنية بدون رخصة البناء ويستلزم تسوية وضعيتها بما جاء به القانون، حيث أكثر سنة كان فيها الطلب على الحصول على الرخصة مرتفع هي سنة 2017 ب 67 ملف تسوية من أصل اجمالي الملفات في السنة 73 ملف مفادهم تسوية وضعية المبنى من خلال إتمام إنجازها. هذا يدل كذلك ان المواطن في هذه السنة بدء في وعي اتجاه القانون واتجاه بنيته.

نلاحظ ان على مدار 3 سنوات يوجد 7 ملفات للطلب على شهادة المطابقة للبناية المعنية، هذا يشير على وجود نقص كبير في المباني الحاصلة على الرخصة والتي مرادها الحصول على المطابقة. ومنه المواطن يسعى الى إتمام إنجازها لذلك الطلب بكثرة على رخصة البناء.

السنة	عدد الملفات	نوع الطلب		
		غير متممة وحاصلة على الرخصة	غير متممة وغير حاصلة على الرخصة	حاصلة على الرخصة وغير حاصلة على الرخصة
2017	72	5	67	-
2018	55	-	54	1
2019	41	2	39	-
المجموع	168	7	160	1



نلاحظ من الشكل ان نسبة الطلب على رخصة البناء في سبيل التسوية مرتفعة ترجع الى عدم وعي المواطن سابقا بقواعد التعمير اللازمة بالإضافة الى ان الطلب منخفض على شهادة المطابقة ومنه نستخلص ان المباني اغلبها تفتقر لصفاتها الأساسية في الواقع والمخططات الى جانب العنصر المهم سبق ذكره البناء بدون رخصة هذا ما جعل الدول تشرع في اقامت القانون 15.08، وما جعل المواطن يسرع في عملية تسوية بنايته، لان مصير البناية بدون تسوية الهدم، الى جانب الحالات الشاذة نجد على مدار 3 سنوات توجد حالة واحدة في سنة 2018 الهدف منها الحصول على رخصة البناء في سبيل الوضعية الموجودة فيها.

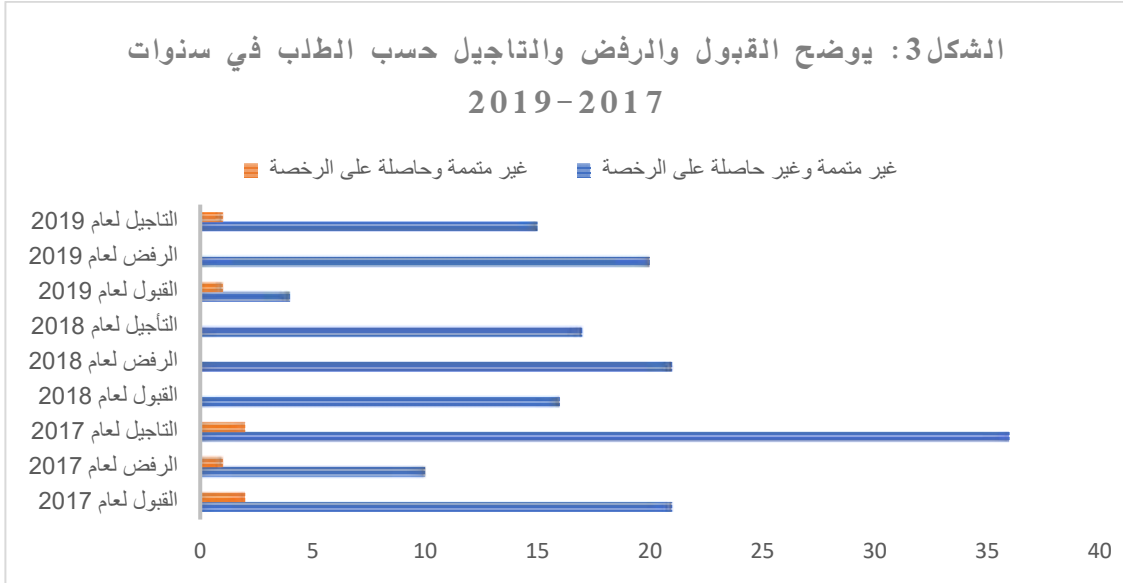
3- القبول والرفض والتأجيل حسب نوعية الطلب لسنوات (2017-2019):

نلاحظ أن نوعية الطلب لمدة 3 سنوات كانت مختصرة على نوعين هما الطلب للحصول على الرخصة البناء في سبيل التسوية و الطلب للحصول على شهادة المطابقة ومنه نجد ان من أصل 5 ملفات مفادهم الحصول على الشهادة المطابقة سنة 2017 تم رفض ملف واحد بسبب عدم تطابق المعلومات الخاصة بالبنائة، و أجل ملفين لحين توفر اغلب المعلومات الموجودة في البنائة في الرخصة و الواقع وتم قبول ملفين بحكم تطابق المخططات مع الرخصة والواقع بهدف الحصول على المطابقة ،حيث نلاحظ ان سنة 2017 من السنوات التي كان فيها الطلب على حساب نوعين كبير مقارنة بالسنوات 2018 و 2019، و توزع الطلب على الرخصة ب 21 ملف تم قبوله و رفض 10 ملفات و تأجيل 36 ملف من اصل 67 ملف لإجمالي الطلب على الرخصة في 2017 .

نلاحظ كذلك ان سنة 2018 ينعلم فيها الطلب على الشهادة وذلك راجع ان المباني في 2018 لم تصل الى حد المطابقة بل مجملها يلزمه الحصول على الرخصة البناء في سبيل التسوية، الى جانب ملف واحد هدفه الحصول على الرخصة على حساب الوضعية الحالية القائمة للبنائة وتم رفضه من طرف اللجنة المختصة بتحقيقه، وملفين للطلب على الشهادة في سنة 2019 وتم رفض ملف لعدم توافق رأي المصالح البلدية وقبول ملف لتوفر فيه جميع الشروط الواجبة.

نوع الطلب				قرار اللجنة	السنة
متمة وغير حاصلة على الرخصة	حاصلة على الرخصة وغير مطابقة لها	غير متمة وغير حاصلة على الرخصة	غير متمة وحاصلة على الرخصة		2017
-	-	21	2	القبول	المجموع
-	-	10	1	الرفض	
-	-	36	2	التأجيل	
-	-	67	5	72	
-	-	16	-	القبول	2018
1	-	21	-	الرفض	
-	-	17	-	التأجيل	
1	-	54	-	55	المجموع
-	-	4	1	القبول	2019
-	-	20	-	الرفض	
-	-	15	1	التأجيل	
-	-	39	2	41	

الجدول 3: يوضح القبول والرفض والتأجيل بالنسبة لنوعية الطلب

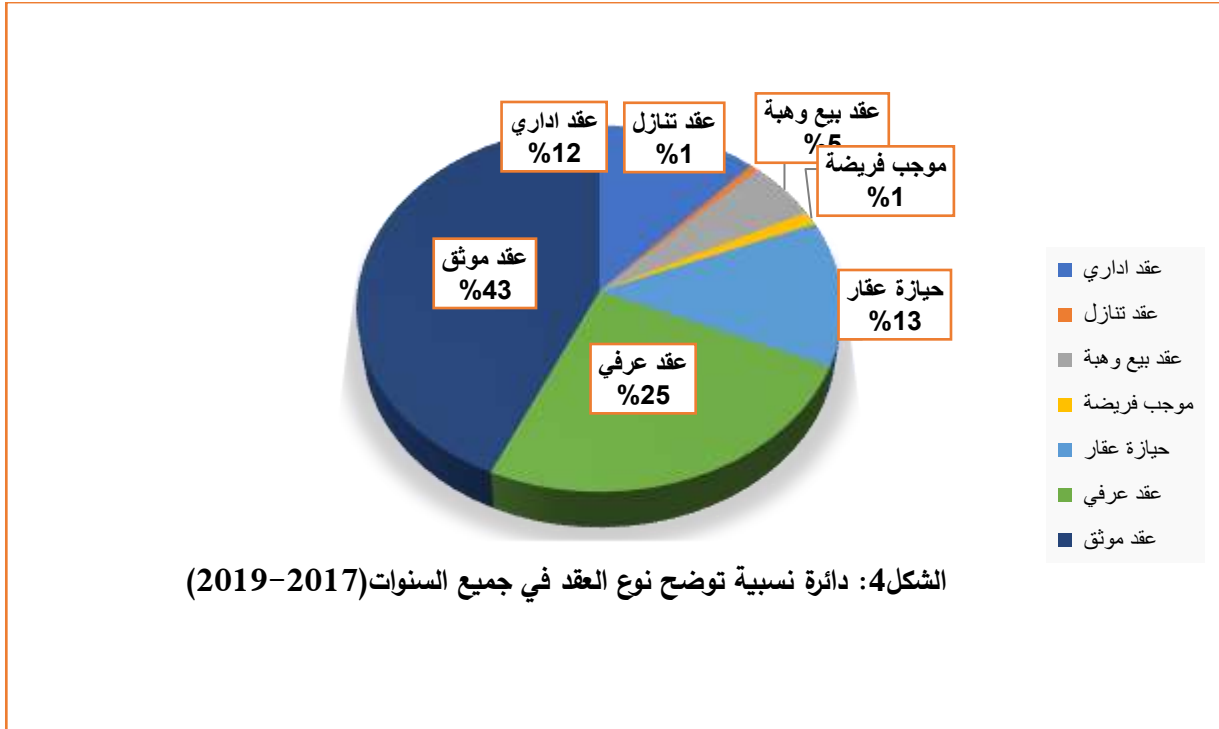


من الشكل 3 الذي يوضح الملفات المقبولة والمرفوضة والذي تم تأجيلها حسب نوعية الطلب لسنوات 2019-2018-2017 يمكننا الملاحظة ان الطلب على رخصة البناء في سبيل التسوية أكثر من الطلب على شهادة المطابقة، وهذا يؤكد ان المباني تم بناءها بدون رخصة ومنه ظاهرة البناء الفوضوي في شتمة غير متوازنة رغم معالجة القانون لها وقدمه بالإجراءات الصحيحة للبناء من بداية سنة 2008. كذلك برغم من انها منطقة حديثة التعمير لكن ظاهرة البناء بدون رخصة كان له دور كبير فيها، اما الطلب على شهادة المطابقة يكاد يندم على مدار فترة 3 سنوات لان اغلب المباني في شتمة تحتاج الى إتمام الإنجاز أولاً لذلك نجد الطب على شهادة ضعيف.

4- إجمالي العقود لمجموع ملفات التسوية لسنوات الثلاث (2017-2019):

السنة	عقد موثق	عقد عرفي	حيازة عقار	موجب فريضة	عقد بيع وهبة	عقد تنازل	عقد اداري
2017	37	15	8	0	0	0	15
2018	22	17	7	1	3	0	5
2019	15	11	7	1	6	1	0
المجموع	74	43	22	2	9	1	20

الجدول 4: جدول يبين العقود في 3 سنوات (2017-2019)



لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

نلاحظ ان على مدار 3 سنوات استقبلت البلدية ملفات اغلبها ملفات ذات عقود موثقة وعرفية حيث قدر عدد الملفات الموثقة 74 ملف و43 ملف عرفي وهذا يدل على بداية وعي المواطن في الزامية الحصول على ملكية المبنى كذلك بحكم عنصر ان شتمه منطقة تعتبر حديثة تعمير لذلك نجد اغلب المباني فيها موثقة لصاحبها خوفا من عواقب القانون التي ممكن ان تضر بالبناية و صاحبها، اما بالنسبة للمباني الأخرى فنلاحظ ان البلدية استقبلت 22 ملف بصفة حيازة عقار و ملفين بموجب فريضة و9 ملفات بعقد بيع وهبة و ملف بعقد تنازل و 20 ملف بصفة عقد اداري وهذا التنوع في العقود راجع الى عدم تطبيق القوانين بشكل صحيح من طرف المواطنين ما جعل الدولة تضطر الى اصدار تشريعات تساهم في ارجاع البناء بعقود رسمية، كذلك الى غياب ثقافة المجتمع بعدم البدء في البناء بدون رخصة البناء وعدم الحصول على مبنى بدون عقد ملكية .

5- اجمالي أسباب الرفض والتأجيل في ملفات التسوية لسنوات الثلاث (2017-2019):

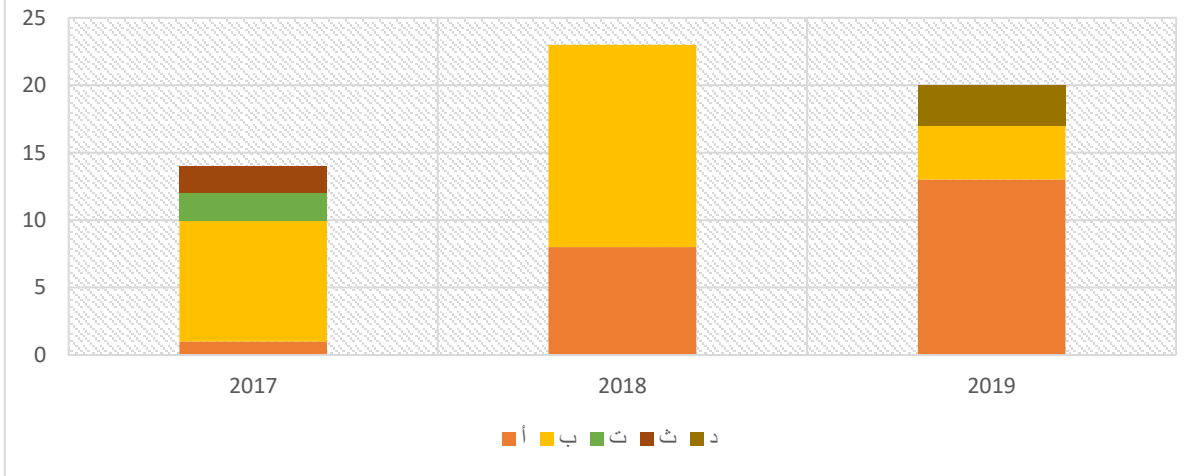
5-1- اجمالي أسباب الرفض للملفات لسنوات (2017-2019) :

لمدة 3 سنوات نستنتج ان السبب الشائع الذي يرفض من خلاله ملف التسوية من طرف اللجنة المكلفة بدراسة وتحقيق الملف هو ان المبنى بدون عقد ملكية او انه تابع لتجزئة وفي حالة الشياح أي يغيب فيه في كل الحالات التي تبين ملكية المبنى لصاحبه ومنه نستخلص ان القانون لم ولا يمس هذه الحالات مستعصية التي مصيرها تقريبا مجهول اتجاه القانون وقواعده. ومن أسباب الأخرى التي يرفض بسببها الملف بكثرة في بلدية شتمة هي ان البناية حديثة أي تم بناءها بعد 2008 وغير مبنية برخصة كذلك نجد ان القانون لا يتحمل مسؤوليتها ويعتبرها خارج نطاقه.

السبب	أ	ب	ت	ث	د
2017	1	9	2	2	-
2018	8	15	-	-	-
2019	13	4	-	-	3
المجموع	22	28	2	2	3

الجدول 6: جدول يبين اجمالي أسباب الرفض في 3 سنوات (2017-2019)

الشكل 5: يوضح سبب الرفض لسنوات 2017-2019



أ: غياب عقد الملكية والبناية بالتجزئة وفي حالة شياع

ب: البناية بعد 2008 او ملك للبلدية او بناية هشة

ت: تناقض بين العقد والمخططات والطلب

ث: التحفظات المقدمة من طرف البلدية

د: غياب شهادة الحياة

نلاحظ سنة 2018 أكثر سنة تراكمت فيها أسباب الرفض للملفات التسوية من طرف اللجنة ومصالح البلدية حيث نلاحظ انها متنوعة، لكن أكثر سبب تم ذكره من طرف المصالح هو ان البناية حديثة أي تم بناءها بعد 2008 وان البناية داخل التجزئة وفي هذه الحالة القانون لا ينطبق عليها لأنها خارج نطاقه فيتم رفض الملف بدون نقاش. اما في سنة 2019 أكثر سبب تداول من طرف المصالح البلدية هو غياب عقد الملكية للبناية وهذا يعتبر سبب رسمي ووجيز لرفض الملف بسببه ومنه يتقدم صاحب المبنى بتسوية وثائق بنيته من حيث الملكية أولا ثم تسوية البناية من حيث تسوية لرخصة وإتمام الانجاز.

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

5-2- اجمالي أسباب التأجيل للملفات لسنوات (2017-2019) :

نلاحظ ان الملفات التسوية التي تم تأجيلها في بلدية شتمه بسكرة من طرف اللجنة و المصالح البلدية لمدة السنوات الثلاثة كانت بسبب ان مصالح البلدية تحفظت براياها لحين اجراء معاينة أخرى للملف و دراسته ،وفي هذه الحالة تكون المصالح قدمت على هذا القرار بسبب عدم توافق اراء المصالح المعنية على تسوية المبنى كذلك لإمكانية وجود تحفظات مثل تناقض في الوثائق و المعلومات الخاصة بالبنائة بالإضافة الى عدم ارفاق سند الملكية او وجود أخطاء في مخططات ومنه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتأجيل الملف لحين رفع التحفظات الواردة .

حيث في حالة تغافل المعني في رفع التحفظات على المبنى المعني لمدة 3 أشهر حسب القانون 05-15 يبقى الملف متجمد في حالة تأجيل وإمكانية رفضه محتملة. لذلك نجد هذه الوضعية أدت الى تراكم الملفات المؤجلة في بلدية شتمه. كذلك لان القانون 15.08 لم يقوم بإعطاء اجال محددة لرفع التحفظات الواردة.

السبب	أ	ب	ت	ث	د -
2017	3	0	15	9	10
2018	3	13	5	0	0
2019	7	11	0	0	0
المجموع	13	23	20	9	10

الجدول 8: جدول يبين اجمالي أسباب التأجيل في 3 سنوات (2017-2019)

أ: غياب عقد الملكية والبناية داخل التجزئة

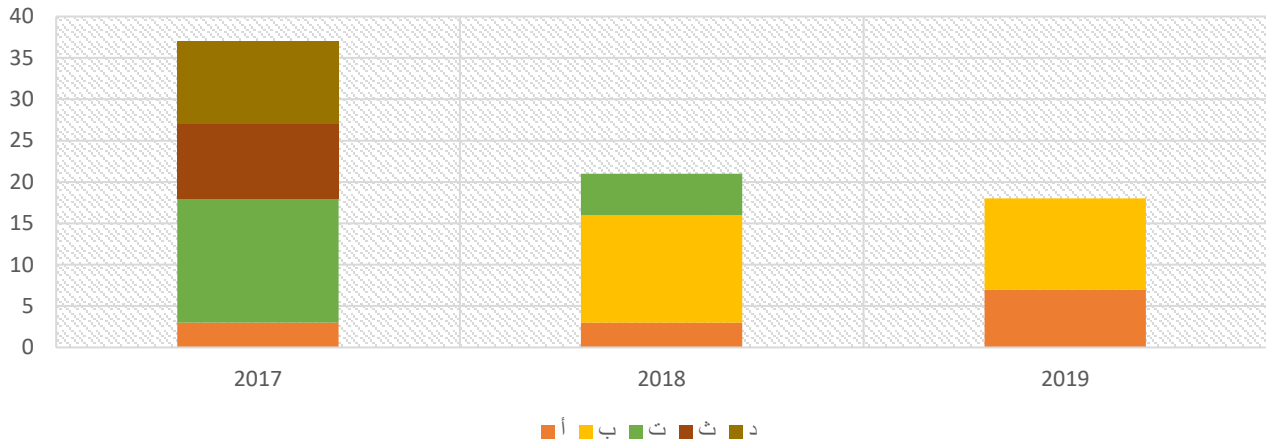
ب: لحين إعطاء الرأي الصريح من طرف مصالح البلدية

ت: تناقض المساحة ومخططات في العقد والواقع

ث: لحين الخروج من حالة الشيع

د: التحفظات مقدمة من طرف البلدية

الشكل 6: يوضح اسباب التاجيل لسنوات 2017-2019



شهدت بلدية شتمة أسباب عديدة لتأجيل ملفات التسوية على مدار 3 سنوات حيث نلاحظ ان سنة 2017 كانت أكثر سنة تنوعت فيها الاسباب وتمثل أكثر سبب في التناقض المتواجد في المساحة من حيث الواقع والمخططات حيث هذا يعتبر سبب شائع يمارسه المواطن بكثرة بغرض التسوية لكن اللجنة المعنية تأجل الملف لحين رفع الأسباب من طرف المواطن ورافق المعلومات الصحيحة

نلاحظ ان اللجنة تحفظت بإعطاء رأيها بخصوص الملفات في سنوات 2018-2019 يرجع الى عدم توافق افراد اللجنة في الراي فيما يتعلق بالبناية وذلك لتعدد وجهات النظر والآراء ومنه يوضع الملف حيز التأجيل لحين تجمع المصالح للمرة الثانية وإعطاء القرار.

خلاصة الفصل:

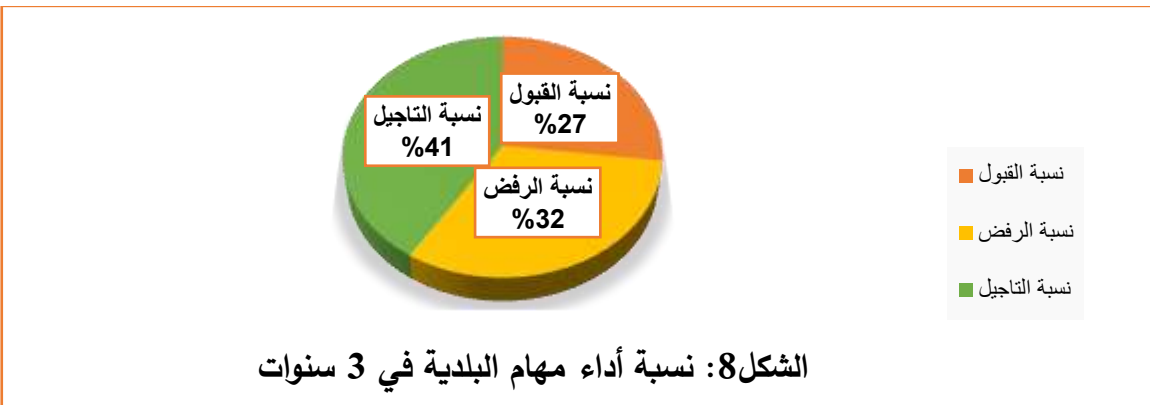
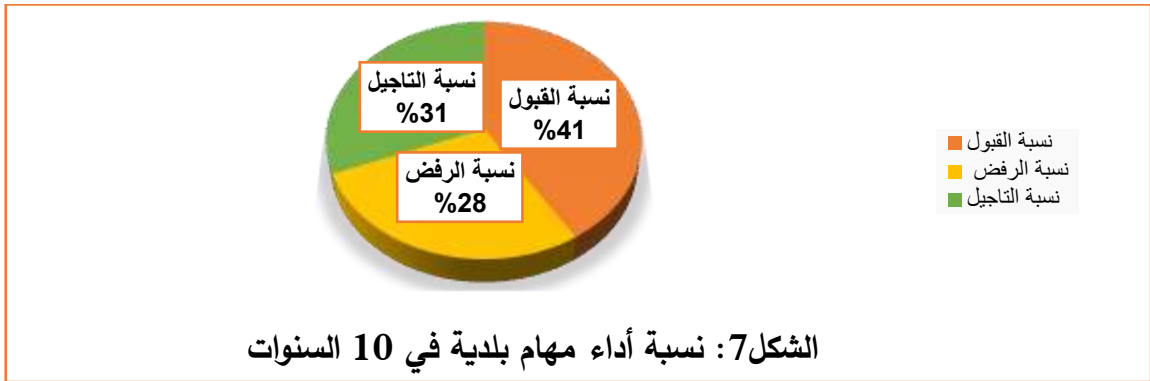
من خلال ما تطرقنا اليه في هذا الفصل من معرفة الهيكل التنظيمي للبلدية شتمه و اللجان و الاجهزة المتعلقة بها و كذلك المقابلة الذي قمت بها مع أعوان المصلحة التقنية للبلدية والتي من خلالها اتحت لي الفرصة في معرفة اكثر معلومات على عملية تطبيق قانون التسوية 15.08، يمكن القول ان القانون لم يعم بدورة بنسبة كبيرة بل كان فقط يضم بعض حالات البناء الفوضوي و المصرح به في مواده، كذلك نجد هناك أسباب عديدة لرفض و تأجيل الملفات و قبولهم على حساب القانون فأسباب الرفض الشائعة التي تقدمها المصالح و اللجنة المعنية هي ان البناية بدون عقد ملكية ولا توجد وثيقة تبين ملكية صاحب البناية لبنائته ومنه يكون هذا سبب كافي لرفض الملف، كذلك في حالة ان تكون البناية داخل التجزئة فلا يمكن للجنة قبول الملف الا في إمكانية حل نزاع الورثة فيوضع الملف في حالة التأجيل، حيث ملفات التأجيل لمدة 3 سنوات كانت معظمها بسبب عدم توافق المصالح في رأي بخصوص البناية و ان الوثائق المرفقة المتعلقة بالبناية متناقضة مع المخططات و الواقع ومنه توضع حيز التأجيل لحين رفع التحفظات .

بالإضافة الى الاحصائيات التي حصلت عليها من دراسة وتحليل الملفات التسوية التي استقبلتها بلدية شتمه تمكنا من الوصول الى النتائج التالية:

عدد الملفات	نسبة القبول	نسبة الرفض	نسبة التأجيل
469	41%	28%	31%
نسبة أداء مهام البلدية في 10 سنوات			
169	27%	32%	41%
نسبة أداء مهام البلدية في 3 سنوات			

الجدول 10: يوضح نسبة أداء بلدية شتمه في 10 سنوات و 3 سنوات

لاحصائيات ملفات التسوية بلدية شتمه



من الشكلين (6) و(7) الذي يوضحان نسبة أداء مهام بلدية شتمه-بسكرة- على مدار 10 سنوات (2010-2019) ومدة 3 سنوات (2017-2019)، نلاحظ ان البلدية استقبلت 469 ملف لمدة 10 سنوات و 169 ملف لمدة 3 سنوات، وعليه في فترة 3 سنوات عالجت البلدية 36% من اجمالي الملفات ل 10 سنوات (2017-2019)، وتوصلت الى النتائج التالية:

-27% من ملفات التسوية ل 3 سنوات كان رأي المصالح البلدية واللجنة المكلفة بقبول الملف من اجمالي ملفات التسوية ل 10 سنوات (41% في 10 سنوات).

-32% من ملفات التسوية ل 3 سنوات كان رأي المصالح البلدية و اللجنة المكلفة برفض الملف من اجمالي من ملفات التسوية ل 10 سنوات (28% في 10 سنوات).

-41% من ملفات التسوية ل 3 سنوات كان رأي المصالح البلدية واللجنة المكلفة بتأجيل الملف من اجمالي من ملفات التسوية ل 10 سنوات (31% في 10 سنوات).

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمة

وفي الأخير يمكن القول ان عملية تسوية البناءات في بلدية شتمة تتم بطريقة بطيئة وذلك راجع لعدم احترام المواطن لقانون وغياب الوعي لديه بان مصير بنايته بدون رخصة بناء هو الهدم وان البناء الصحيح لا يتم بدون رخصة ولا بدون عقد موثق، كذلك من جهة لعجز القانون 15.08 في إمكانية تجسيد جميع الحالات الموجودة للبناء في المدينة الجزائرية الى جانب تماطل وعدم تسهيل الإدارة واللجنة المعنية في تحقيق في الملفات بشكل أسرع ومنضبط، هذا ما جعل القانون لا يعمل بطريقة الصحيحة لتجسيد واقع بنائي أفضل.

التوصيات والاقتراحات:

- من خلال الدراسة التي قمنا بها في هذا العمل البسيط يمكننا ان نسجل بعض الاقتراحات والتوصيات التي من رأي الشخصي يجب الاستلزام بها للحصول على نتائج أكثر دقة ولتقليل من ظاهرة البناء الفوضوي والمتمثلة في:
- ✓ توقيع عقوبات جزائية صارمة وردعية عن طريق رفع قيمة الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون 15.08.
 - ✓ يجب على اللجنة عدم إطالة دراسة الملفات لتسريع من العملية التسوية يستلزم كل ملف يأخذ على اقل أسبوع لدراسة وإعطاء الراي.
 - ✓ الرقابة العمرانية المكثفة للبنىات الحديثة لعدم انتشار البناء الفوضوي وتركيز فقط في تسوية البنىات التي جاء لتسويتها القانون.
 - ✓ توسيع نطاق مجالات القانون ليمس جميع الحالات المستعصية والسهلة.
 - ✓ إقامة اشهر للقانون وما جاء به كل فترة في سنة لتوصيل المفهوم الصحيح للمواطنين بالقانون.
 - ✓ نشر الوعي للمواطن بان مصير البنىات الغير مشروعة الهدم لذلك يستلزم البناء بطرق المشروعة.
 - ✓ اصدار قرار هدم البنىات التي تم تشييدها بعد صدور القانون (بعد 2008) التي يسعى صاحبها لتسويتها.
 - ✓ تسوية وضعية الأرض أولاً قبل الشروع في تسوية وضعية الخارجية للمبنى لتفادي الوقوع في مشاكل تعجز تطبيق القانون.
 - ✓ الزامية الحصول على عقد موثق ملكية لصاحب البناية قبل وضع ملف التسوية من طرف المعني.
 - ✓ إقامة لجنة خاصة بتسليم ملفات التسوية ومراقبتهم ومن ثم إعطائها للجنة الخاصة بدراسته ملف وإعطاء الراي الأخير.

لاحصائيات ملفات التسوية لبلدية شتمه

- ✓ إقامة أعوان في البلدية مهمتها استلام الملفات قبل شروع في بعثها للدائرة.
- ✓ الزامية مرافقة عون شرطة العمران عملية البناء لتخلص من البناء بدون رخصة وبدون عقد مكية كذلك إقامة دورات أسبوعية وشهرية للعين المكان
- ✓ إقامة اشهار لكل البنايات التي تم بنائها قبل 2008 لتسريع في تسوية بناياتهم في وقت محدد وإذا مر الوقت يهدد بهدم بنايته.

خاتمة

يمكننا القول على الرغم من ان المشرع الجزائري قد اوجد آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية وذلك من خلال القانون 90-29 الذي لم يلقى اهتمام وتطبيق صحيح اتجاه المواطنين و الإدارات بل بالعكس تراكمت الظاهرة و ازداد الحال، ما جعل الدول تتجه نحو القانون 15.08 والمراسيم التنفيذية الخاصة بذلك، الا ان الواقع كذلك لم يثبت ذلك، نظرا لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مهامهم، بل وازدادت البناءات الفوضوية انتشارا، ولعل السبب في ذلك يرجع الى عدة أسباب كنقص الاعلام لنشر الوعي لدى المجتمع الجزائري بخصوص البناء الصحيح، كذلك لعدم تجسيد القانون 15.08 في الواقع بشكل الاصح حيث نجد ان القانون التسوية لا يمس ولا يضع حدود لجميع الحالات المتنوعة لتعمير الجزائري، بل فقط يمس الحالات المصرح بها في مواده ومراسيمه، كذلك عنصر اخر أدى الى تفشي ظاهرة البناء الفوضوي وعدم الإسراع في إيجاد حلول لها هو تماطل الإدارة في دراسة وتحقيق في ملفات التسوية هذا ما جعل المواطن يكون عنصر فعال في انتشار البناء الغير مخطط وبدون رخصة ، كذلك من خلال دراسة ملفات التسوية في منطقة الدراسة بلدية شتمه بسكرة تمكنا من استنتاج جملة من النتائج و التي تعتبر حصيلة تحليل وتطبيق القانون في المدينة الجزائرية، حيث ان تطبيق إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 15.08 على ارض الواقع كشف مجموعة من الفراغات التي شابت هذا القانون في معالجة بعض الوضعيات التي لم ينص عليها، كذلك ان القانون جاء حل لتسوية بنايات المبنية بدون رخصة لذلك الطلب على رخصة البناء في سبيل التسوية يتصدر اغلب الملفات المراد تسويتها كل سنة. الى جانب تماطل من حيث دراسة ملف التسوية في دائرة وهذا ما يعرقل عملية التسوية وغياب عقد الملكية الذي يعتبر عنصر مهم في رفض ملف التسوية من طرف اللجنة المكلفة وهذا ما يعرقل تسوية البناءات بحكم عدم وعي المواطن بالزامية توثيق بنائه وعدم فهم المواطن بما جاء به القانون من حيث تسوية البناية وليس تسوية قطعة. بالاضافة الى العنصر المهم للمجتمع و المتمثل في عدم انتشار الوعي للمواطن بالزامية البناء برخصة والزامية عقد الملكية.

الخاتمة

كذلك تعديل المشرع الجزائري للقانون 15.08 قصد تبسيط إجراءات تسوية البنائيات بالتعليمية رقم 04 خلق مجموعة من التناقضات من حيث الاجراءات المتبعة في التسوية وألوية النص الواجب العمل به مما ساهم في خلق مجموعة من الإشكالات هذا ما أدى الى عدم ضبط عمل القانون في الواقع

المراجع:

المذكرات:

- توفيق بن دادة، إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة البناء الفوضوي-حالة حي الجرف بمدينة تبسة-مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة ومشاريع المدينة جامعة العربي بن مهدي-أم البواقي- سنة 2017/2016.
- منصور خميسي، واقع معالجة البناءات الفوضوية من خلال قانون 15.08 لمدينة مسيلة، دراسة حي سيدي عمار، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تسيير مدن جامعة محمد بوضياف للمسيلة سنة 2016/2015
- قادري نسيم، اليات الرقابة الإدارية في المجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، في الحقوق تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، سنة 2013/2012.
- فاضل الهام، اليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية جامعة 8ماي 1945 قالمة سنة 2017/2016.
- أسود محمد الأمين، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص النظام القانوني لحماية البيئة جامعة د. الطاهر مولاي-سعيدة- سنة 2016/2015.
- نورالدين الرباطي الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في محال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر) مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري جامعة العربي التبسي-تبسة الجزائر - قسم الحقوق سنة 2016/2015.
- الدكتورة مرزاق حدة، قانون مطابقة البناءات 15.08 بين القانون والواقع دراسة حالة حي 347 مسكن مسيلة مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف مسيلة سنة 2017/2016.

- د/نويري عبد العزيز، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15.08 مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون عام (منازعات إدارية) جامعة 8ماي 1945-قالمة- سنة 2014/2013.

- فلوسية لحسن، البناء الغير مكتمل وأثره على صورة المدينة -دراسة حالة السكنات الفردية (حي لعمائر بالمسيلة) مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تسيير مدينة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة سنة 2016/2015.

المجلات:

- أ/منصر نصرالدين-أ/نعيمة ذبابيه، إجراءات واشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15.08، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، العدد الثالث سبتمبر 2017.

- أ/الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15.08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد الحادي عشر جوان 2014.

منوغرافية:

- منوغرافية بلدية شتمه 2016
- منوغرافية ولاية بسكرة 2017
- منوغرافية ولاية بسكرة 2018
- بعض الوثائق من بلدية شتمه

الملاحق

شهادة توقيف الأشغال من طرف البلدية	1
جدول الإرسال	2
وصل إيداع الملف	3
رخصة البناء في سبيل التسوية لبناية غير متممه	4
تصريح	5
طلب رخصة البناء في سبيل التسوية	6

الفهرس :

	مقدمة
	الإشكالية
	الفرضيات والاهداف
4	الفصل الأول: قانون التسوية في الجزائر وعوامل ظهوره
5	المبحث الأول: مفاهيم عامة
11	المبحث الثاني: سياسة التعمير في الجزائر
12	قانون التهيئة والتعمير 90-29
42	قانون التسوية 15.08
60	خلاصة الفصل
61	الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية (ملفات تسوية ضمن القانون 15.08 لبلدية شتمه -بسكرة-)
62	مقدمة
63	المبحث الأول: البلدية وأساسيتها
63	بطاقة تقنية لبلدية شتمه
69	الهيكل التنظيمي لبلدية شتمه
71	المبحث الثاني: احصائيات ملفات التسوية في بلدية شتمه-بسكرة-
71	اجمالي نسبة القبول والرفض والتأجيل لبلدية شتمه لسنوات (2010-2019)
74	نوعية الطلب لملفات التسوية في السنوات (2017-2019)
76	القبول والرفض والتأجيل حسب نوعية الطلب لسنوات (2017-2019)
79	اجمالي العقود لمجموع ملفات التسوية لسنوات (2017-2019)
80	اجمالي أسباب الرفض والتأجيل في ملفات التسوية لسنوات (2017-2019)
84	خلاصة الفصل
88	خاتمة
89	التوصيات والاقتراحات
90	المراجع

فهرس الجدول:

4	الفصل الأول: قانون التسوية في الجزائر وعوامل ظهوره
5	المبحث الأول: مفاهيم عامة
44	الجدول 1: يوضح وضعية وحالة البناية للمعنية بالمطابقة
60	الفصل الثاني: دراسة تطبيقية
62	المبحث الثاني: البلدية واساسيتها
64	الجدول 1: توزيع السكان
65	الجدول 2: توزيع السكان حسب التجمعات السكانية والتشتت لدوائر
65	الجدول 3: توزيع عدد السكنات في شتمه
66	الجدول 4: يبين وضعية السكن في شتمه
66	الجدول 5: يبين عدد منشآت ومؤسسات في شتمه
67	الجدول 6: يوضح نشاط الشغل لأجهزة الادماج في شتمه
68	الجدول 7: يوضح نشاط الوكالة الوطنية لشتمه
68	الجدول 8: يوضح نشاط الصندوق الوطني للبطالة
70	الجدول 9: يبين بعض مهام مكاتب البلدية
71	المبحث الثاني: احصائيات ملفات التسوية في بلدية شتمه-بسكرة-
72	الجدول 1: يوضح عدد قبول والرفض والتأجيل للملفات التسوية في السنوات 2010-2019
74	الجدول 2: يوضح نوعية الطلب للملفات في سنوات 2017-2019
77	الجدول 3: يوضح القبول والرفض والتأجيل بالنسبة لنوعية الطلب
79	الجدول 4: جدول يبين العقود في السنوات 2017-2019
79	الجدول 5: جدول مفصل يبين العقود في السنوات 2017-2019
81	الجدول 6: يبين اجمالي أسباب الرفض في السنوات 2017-2019
81	الجدول 7: جدول مفصل يبين أسباب التأجيل في سنوات 2017-2019
83	الجدول 8: يوضح اجمالي أسباب التأجيل في سنوات 2017-2019
83	الجدول 9: جدول مفصل يبين أسباب التأجيل في سنوات 2017-2019
85	خلاصة الفصل
85	الجدول 10: يبين أداء مهام البلدية في 10 سنوات و 3 سنوات
88	خاتمة

فهرس الاشكال:

4	الفصل الأول: قانون التسوية في الجزائر وعوامل ظهوره
5	المبحث الأول: مفاهيم عامة
11	المبحث الثاني: سياسة التعمير في الجزائر
63	الشكل 1: يوضح وضعية وحالة البناية المعنية بالمطابقة
70	الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية
71	المبحث الأول: البلدية واساسيتها
72	الشكل 1: نسبة القبول والرفض والتأجيل لمجموع السنوات (2010-2017)
75	الشكل 2: الدائرة النسبية توضح نسبة نوعية الطلب في ملفات التسوية لسنوات (2017-2019)
78	الشكل 3: الدائرة النسبية توضح بالنسبة لنوعية الطلب في السنوات (2017-2019)
79	الشكل 4: الدائرة النسبية توضح نوع العقد في السنوات (2017-2019)
82	الشكل 5: يوضح دائرة توضح أسباب الرفض لسنوات 2017-2019
84	الشكل 6: يوضح دائرة نسبية لأسباب التأجيل لسنوات 2017-2019
86	الشكل 7: نسبة أداء مهام البلدية في 10 سنوات
86	الشكل 8: نسبة أداء مهام البلدية في 3 سنوات
88	الخاتمة

ملخص:

نظرا لتدهور البيئة العمرانية للمدن الجزائرية بسبب انتشار البناءات الغير الشرعية والمخالفة لقواعد التعمير وعليه اقرت السلطات العليا للبلاد قانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

ومن خلال هذا البحث الميداني (على مستوى بلدية شتمة) والذي يهدف إلى معرفة مدى تطبيق هذا القانون على أرض الواقع

تبين عدم فعاليته وذلك لعدم تكفله بتسوية كل الحالات ولاسيما تلك المتعلقة بعقود الملكية والتي تعتبر من اهم أسباب انتشار البناءات المشيدة بدون رخصة البناء.

الكلمات المفتاحية :

القانون 08/15 ، مطابقة البناءات ، بلدية شتمة ، رخصة البناء، عقد الملكية.

Résumé

Compte tenu de la dégradation de l'environnement urbain des villes algériennes, due à la grande prolifération des constructions illicites et qui ne respectent pas les règles de l'urbanisme, à cet effet Les autorités supérieures du pays ont promulgué la loi 15/08 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement .

Et à travers cette recherche (au niveau de la commune de Chetma), qui vise à connaître l'étendue de l'application de cette loi sur le terrain, Il s'est avéré que ce dernier a approuvé son inefficacité en raison de son incapacité de prendre en charge tout les cas et en particulier celui lié aux actes de propriété qui

est considéré parmi les raisons les plus importantes de l'expansion des habitats construits sans permis de construire.

Les mots clés :

La Loi 15.08 mise en conformité ; Commune de Chetma ; permis de construire ; Acte de propriété

شهادة توقيف الأشغال

(الملحق 02 المرسوم رقم: 09/154 القانون رقم: 90/08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية شتمة.

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالقانون البلدي.

- بمقتضى القانون رقم 15 - 08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

- وبمقتضى الرسوم التنفيذي رقم 154 - 09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدّد إجراءات تنفيذ التصريح، بمطابقة البناء.

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناء:

- غير المتممة شرع فيها:

رخصة البناء المسلمة بقرار رقم / بتاريخ :

مطابقة لأحكام رخصة البناء:

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

- غير المتممة شرع فيها:

غير متممة مع وجود رخصة البناء .

الكاننة بالعنوان التالي: حي السويكات (مساحتها 2646 م²)

بلدية شتمة .

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم 000 / 2018 بتاريخ 2018/03/00

المودع من طرف: الاسم والقب :

العنوان السويكات / شتمة .

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ 2018/03/05 لأعوان التعمير التابعين للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

شتمة في :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية شتمة
إلى السيد: رئيس دائرة سيدي عقبة

ولاية بسكرة
دائرة سيدي عقبة
بلدية شتمة
رقم:

م.ت.ع. / 2020

جدول إرسال

الرقم	تبيان المراسلات	العدد	الملاحظات
	<p><u>تجدون رفقة هذا الإرسال:</u> - ملف تسوية للسيد : قعتغفلتالت</p>	01*05	للغرض المطلوب

شتمة في:

وصل إيداع الملف

القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 (طلب رخصة بناء على سبيل التسوية)

ملف رقم : 00 / 2020	تاريخ : 2020/01/27
1- اسم ولقب صاحب الطلب : أحمد محمد	
2- عنوان صاحب الطلب : بلدية شتمة .	
3- رقم الهاتف :	
4- نوع المشروع : بناء سكن عائلي.	
5 - عنوان المشروع : تجزئة 648 القطعة رقم 55 شتمة	
6- الوثائق التي تم إيداعها : - طلب رخصة بناء على سبيل التسوية - عقد بيع . - بطاقة تعريفية - كشف كمي وتقويمي - احتياج إسمنت - تقرير خبرة - تصريح	
7- مخطط الموقع والكتلة - المخططات المعمارية ، مخططات الهندسة المدنية .	
حرر بشتمة في : 2020/01/23	

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

قرار يتضمن رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية
غير متممة غير حائزة على رخصة بناء / رقم: ~~2019/~~
بتاريخ:
المعلق بـ: إتمام بناء سكن عائلي (تسوية)
لفائدة السيد(ة): ~~السيد(ة)~~

ولاية بسكرة
دائرة سيدي عقبة
بلدية شتمة
مصلحة التعمير
والاحتياطات العقارية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية شتمة

- بمقتضى القانون رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في: 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 01/85 المؤرخ في: 13 اوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها .
- بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : 10/03 المؤرخ في: 19/07/2003 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .
- بمقتضى القانون رقم : 08/15 المؤرخ في 20 جوياءة 2008 احدد لقواعد مطابقة البيانات و اتمام إنجازها .
- بمقتضى القانون رقم: 11 / 10 المؤرخ في: 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 احدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28/05/1991 احدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28/05/1991 احدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها .
و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 154/09 المؤرخ في: 02/05/2009 احدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في: 02/05/2009 احدد لتشكيل لجنة الدائرة و طعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البيانات و كيفية سيرها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25/01/2015 احدد لكيفيات تحضير و تسليم شهادات التعمير، رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، شهادة تقسيم ، رخصة الهدم و شهادة المطابقة .
- بناء على مراسلة وزارة السكن و العمران تحت رقم: 2009/1000 المؤرخ في: 10/09/2009 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 08/15 المؤرخ في: 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات و اتمام إنجازها .
- بناء على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة ، غير حائزة على رخصة بناء و التصريح رقم: 2019/02 بتاريخ 17/01/2019 المقدم من طرف السيد (ة) : ~~السيد(ة)~~ الذي (التي) يرغب في القيام بـ : الحصول على رخصة بناء سكن عائلي (تسوية) . العنوان التالي: القطعة رقم ~~2019~~ ، تجزئة ~~2019~~ ، بلدية شتمة، ساحتها (225 م²) .
- بناء اعلى موافقة لجنة دائرة سيدي عقبة طبقا للمحضر رقم: 23 م ت/2019 المؤرخ في: 17 مارس 2019 .
- بناء اعلى واصل التسديد رقم : ~~2019~~ - بتاريخ: 12 سبتمبر 2019 .

يقرر ما يأتي

المادة الأولى: تمتح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة ، غير حائزة على رخصة بناء

للسيد(ة): ~~السيد(ة)~~
المولود(ة) بتاريخ: 1960/02/01 بسكرة - ابن(ة) : علي . وابن ~~السيد(ة)~~

.../...

بالأشغال المذكورة أعلاه، وفقا للمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع شريطة احترام دفتر الشروط للتجزئة.

المادة 02: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة 03: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام الترافف، الذي يجعل البناية منسجمة مع مجاورتها و محيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة 04: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف، والذي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
- على صاحب المشروع وضع إشارة على ارتفاع 1ر50م ، بما الاسم واللقب لصاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقتها.
- يجب أن لا تسبب الأشغال المراد القيام بها، في قطع الأشجار وعدم المساس بحقوق الارتفاق وحق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
- يجب المحافظة على الشبكات المختلفة الموضوعية ، وعدم اتلافها وكذا المنشآت الأساسية كالطرق والسكك الحديدية..... الخ مع تحمل المعنى أشغال إصلاحها في حالة العطب ومصاريف التلف.
- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراي مشرف ومنسق وأن يكون طلاؤها بلون فاتح وينمط موحد.
- على صاحب المشروع إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل خمسة عشر (15) يوما و لا يمكن أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل إنتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم 1991/176).
- إن رخصة البناء ، لا تعد وثيقة ملكية و لا يمكن الإدعاء بها لاثبات ذلك .

المادة 05: تصيح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة ، غير حائزة على رخصة بنـــــــــــــــــاء
لقائدية: ~~مبني~~ . والخاصة ب: إتمام بناء سكن عائلي (تسوية) غير سارية المفعول . إذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال، مع العلم أن مدة الإنجاز تقدر ب: 24 شهرا طبقا للقانون: 2008/15 المؤرخ في: 2008/07/20.

المادة 06: يكلف كل من السادة: / الأمين العام للبلدية، رئيس تقسيمية البناء و التعمير والإسكان، رئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران بتنفيذ هذا القرار الذي سيسجل بسجل القرارات الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية بسكرة
دائرة / المقاطعة الإدارية: سيدي عقبة
بلدية شتمة

تصريح

1. تعريف المصرح:

الإسم:
اللقب:
إسم الشركة:
المولود(ة) في: 1958 ... بن: ولاية: باتنة
ابن(ة): عمارة
العنوان: 03 BUS GRANDE RUE CHALET 78130 و المتخذ عنوانه حي سيدي بركات

2. تعريف البناية:

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية (قبل سنة 2008):

الطبيعة: ذات طابع سكني
العنوان: تجزئة قطعة تحمل رقم من مخطط التجزئة بلدية شتمة دائرة سيدي عقبة ولاية بسكرة
غير متممة مع وجود رخصة بناء.
- الطبيعة القانونية للأرضية: ملكية خاصة
- مراجع رخصة البناء:

• رقم القرار: /

• معد من طرف: بلدية شتمة

• تاريخ التسليم: 1983/11/30

• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح: /

- الأشغال: مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

X غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

• الهيكل: X

• الطوابق:

• الواجهة: X

- حالة تقدم الأشغال:

• الهيكل: X متمم

• الواجهات: غير متمم

• الواجهات: متممة

• التهيئات الخارجية: X غير متممة

• التهيئات الخارجية: X متممة

• التهيئات الخارجية: غير متممة

متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.

- - الطبيعة القانونية للأرضية:
- - مراجع رخصة البناء :
- • رقم القرار :
- • معد من طرف :
- • تاريخ التسليم :
- • تاريخ انتهاء الصلاحية :
- - الأجزاء غير المطابقة :

- مساحة الأرضية المبنية
- الهيكل
- عدد الطوابق
- الواجهات
- الرئيسية
- الجانبية
- الخلفية

..... - حالة تقدم الأشغال:

- الهيكل : متمم
- غير متمم
- الواجهات : متممة
- غير متممة
- التهيئات الخارجية : متممة
- غير متممة

متممة بدون رخصة بناء.

- - الطبيعة القانونية للأرضية:
- - المساحة :
- - مساحة الأرضية المبنية:
- - عدد الطوابق :

غير متممة بدون رخصة بناء

- الطبيعة القانونية للأرضية: ملكية خاصة .
- المساحة :
- مساحة الأرضية المبنية:
- عدد الطوابق :
- حالة تقدم الأشغال :

• البيكل : متمم

• الواجبات : غير متمم
متممة

• التهيئات الخارجية : غير متممة
متممة

غير متممة

3. طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقا لأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، أطلب الاستفادة من :

- رخصة إتمام
 - X شهادة المطابقة
 - X رخصة بناء على سبيل التسوية
 - رخصة إتمام على سبيل التسوية
- للشروع في مطابقة بنايتي ، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/ أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال و إلا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5. الاكتتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ:

- التقدّم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو استغل بالنسبة للبناءات غير المتممة
- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج و اللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة و عدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق و إفراغ الحصادة
- في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.
- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام.
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال.

- عدم القيام بالترتيب المؤقت أو النهائي بشبكات النفع . خرقا لأحكام القانون .
أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المرسوم التنفيذي
رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ:

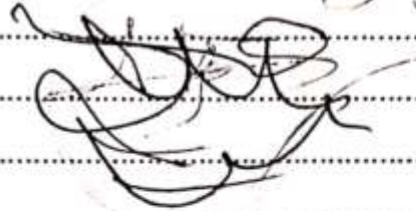
6. الرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

المصالح المعنية بالبناء

المصالح المعنية بالتهيئة العمرانية

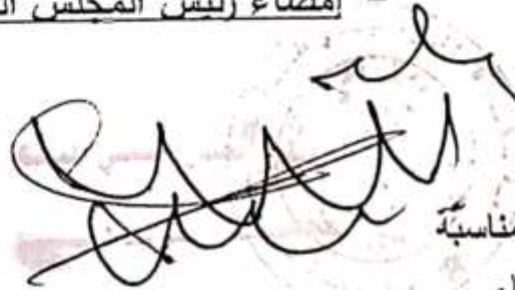
المصالح المعنية بالتهيئة العمرانية

المصالح المعنية بالتهيئة العمرانية



- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ:



ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

X ملكية صاحب البناء

شهادة الحيازة

• حق الإنتفاع (م ف ف - م ف ج)

• عقد إداري

• أرضية تابعة للأملك الوطنية

• أرضية تابعة لأملك البلدية

• أرضية خاصة بملكها الغير

طلب رخصة البناء على سبيل التسوية
القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

ولاية : بسكرة
دائرة: سيدي عقبة
بلدية: شتمة

1.الطلب -الطلب هو المستفيد من الرخصة	
<p>الاسم اللقب أو التسمية: الشيخ محمد بن عبد الله العنوان: 78130- RUE GRANDE RUE CHAPET و المتخذ عنوانه حي سيدي بركات الهاتف: بلدية: شتمة</p>	<p>1. الشخص الطبيعي X 2. الشخص المعنوي عام خاص</p>
<p>X نسخة من عقد البيع شهادة الحيزة التوكيل نسخة ثانية من العقد الإداري</p>	3.1العقد الذي يثبت الملكية أو الاستعمال
<p>الاسم اللقب أو التسمية: محمد بن عبد الله العنوان: شارع أحمد سبع منزل رقم 30 شتمة بسكرة .</p>	4.1 مالك الأرض (إذ لم يكن هو صاحب الطلب) -
2 قطعة الأرض .قطعة الأرض هي جزء من ملكية مكونة من قطعة أو عدة قطع متجاورة ملك لنفس المالك.	
<p>عنوان قطعة الأرض بدقة : تجزئة 144 قطعة تحمل رقم 14 من مخطط التجزئة بلدية شتمة دائرة سيدي عقبة ولاية بسكرة المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ... 300.00م2</p>	1.2 تعيين قطعة الأرض توجد في X منطقة حضرية □ منطقة ريفية
<p>قسم أو أقسام مسح الأراضي رقم القطعة أو أرقام القطعة المساحة الجمالية للقطعة أو القطع التي تتكون منها الملكية</p>	2.2 مرجع مسح الأراضي
<p>هل قطعة الأرض ناتجة من ملكية كبرى مبنية ؟ نعم X لا</p>	3.2 التقسيم
<p>هل تم تسليم شهادة تعيير الخاصة بقطعة الأرض ؟ نعم X لا مرجع الشهادة : تاريخ التسليم :</p>	4.2 شهادة التعيير
<p>هل تقع قطعة الأرض في أرض مجزأة ؟ مرجع رخصة التجزئة بتاريخ</p>	5.2 رخصة التجزئة

8.3

9.3

0.3

المباني المتواجد حاليا فوق قطعة
هل توجد من قبل مباني فوق قطعة الأرض ؟
هل تهدم بعض المباني أثناء انجاز المشروع

نعم X
لا
نعم
لا X

مشروع
السابقة

هل سبق للمشروع
ان كان موضوع طلب رخصة البناء؟

نعم X
لا

صاحب المشروع المعماري إن (وجد)
الاسم: اللقب أو التسمية.....صولي عبد الرحمان
الصفة: مكتب الدراسات التقنية المعمارية والعمراية
العنوان: حي 748 مسكن العالية ع 18 محل رقم 44 - بسكرة

3 طبيعة الأشغال

بناءات جديدة
توسيع أو تغطية
X أشغال أخرى (تهيئة الواجهة)

4 التخصيص

X سكن(ت)
 تجارة أو صناعة تقليدية
 محلات صناعية
 مكاتب
 بناءات فلاحية
 منشآت أخرى

5 قسم السكن

1.5 السكن عدد السكنات المقررة

سكنات ذات غرفة واحدة(01)
سكنات ذات غرفتين(02)
سكنات ذات ثلاث غرف(03)
سكنات ذات أربع غرف(04)
سكنات ذات خمس غرف(05)
سكنات ذات ستة غرف(06)
X سكنات ذات تسعة غرف (09)

2.5 أصناف وعدد السكنات

X سكنات فردية
 سكنات جماعية
سكنات نصف جماعية

3.5 الاستعمال الرئيسي للمنظر

X استعمال شخصي
 للبيع
 للإيجار

6.3 قسم للاستعمال الغير السكني

1.6 النشاطات الرئيسية

1 - السكن 4
2 5
3 6

عدد البقع في البنائات
 عدد البقع في البنائات الملحقة
 عدد البقع المقرر من حيث المساحة

7 مرائب و وقوف السيارات

المساحة المتأثرة الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني الموجودة
هناك 2
المساحة المتأثرة الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني الملازم هدمها
2
المساحة المتأثرة الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني المحفوظ بها
2
المساحة المتأثرة الخارجة عن العمل المسفحة بمناسبة المشروع
2
معامل شغل الأرضية 0.16

9.3 الارتفاع الأقصى للبناء

الارتفاع 09.07 د أو عدد الطوابق ... R+1 ..

10.3 مدة الإنجاز وكلفته

التاريخ التقديري لانطلاق الأشغال 2016/12/15
التاريخ التقديري لانتهاء الأشغال: 2017/02/15
مدة الإنجاز: 12 شهرا
التكلفة التقديرية للمشروع 200,000.00 دج

3. إطار مخصص للتلاوة (لا تكتب عليه)

14. قطعة الأرض توجد بمنطقة تمت
دراستها في إطار مخطط عمراني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتنمية
المراجع وتاريخ المصادقة عليه

المنطقة المعنية

معمل شغل لأراضي الموافق على

مخطط شغل الأراضي

المراجع وتاريخ المصادقة عليه

المنطقة المعنية

معمل شغل الأراضي

مخططات أخرى مصداق عليها (أذكرها

2.4 قطعة الأرض لا تقع
في منطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراني

الكثافة المقبولة في المنطقة

المعنية.....

معمل شغل الأرض.....

بمسكرة في :

تأشيرة مقدم المشروع
(الختم والتوقيع)



توقيع مقدم الطلب



هذه الوثيقة موجودة لدى البلديات والأقسام الفرعية والمديريات الولائية المكلفة بالتنظيم
ضع علامة x في الخانة المناسبة

رئيس المجلس الشعبي البلدي

