

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الطبيعية والحياة وعلوم الارض والكون
قسم علوم الارض والكون



مذكرة ماستر

علوم الارض والكون

جغرافيا وتهيئة الاقليم

تهيئة حضرية

رقم:/2025

إعداد الطالبة:

شهبي رفيدة

يوم: 02/06/2025

عقود التعمير في التشريع الجزائري بين قرارات الاصدار والتطبيق الميداني
-دراسة حالة على رخصة البناء ببلدية بسكرة-

لجنة المناقشة:

رئيسة	جامعة محمد خيضر بسكرة	ا.مس.ا	قسم الله نجاة
مناقشة	جامعة محمد خيضر بسكرة	ا.مح.ب	عثماني حورية
مشرف	جامعة محمد خيضر بسكرة	ا.مس.ا	شريف محمد الامين

السنة الجامعية : 2025/2024



الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك و لا تطيب الدنيا إلا بذكرك
ولا الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك يا أرحم الراحمين يا رب العالمين.
إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى نبي الهدى وخاتم المرسلين وشفيعنا
ليوم الدين، ونبراس في الآفاق ونور العالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم عليه
أفضل الصلوات وأزكى تسليم.

إلى من كله الهيبة والوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل
افتخار، أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد آن قطافها، بفارغ الصبر وأحر من
الجمر سعيها كلنا للقياءها، وستبقى كلماتك نجوما أهدي بها اليوم وفي الغد ودائما وأبدا
ما حييت ناصر شهبي والدي العزيز .

إلى ملاكي في الحياة، إلى معنى الحب ومنبع الحنان والتفان إلى من ضمها التراب
وفارقتني دون سابق وداع أُمي الغالية رحمها الله.

إلى نخري في الدنيا وسندي في الحياة فخري في هذا العالم اخوتي الاحباء رميساء واکرام
واسعد وعبد رؤوف وفاطمة الزهراء حفظهم ورعاهم.

كما اهدي عملي الى من زرع ورود في حديقة بستانني جدتي حفظها الله وادامها لنا وإلى
عماتي دليلة ،حليمة، سميرة ،صباح، وفضيلة.

إلى من كان النجاح طريقه، والتفوق هدفه، والتميز سبيله، وساندني وكان سببا في
تحفيزي للتقدم، زوجة أبي الغالية و زملائي حفظهم ربي ورعاهم وأسعدهم ووفقهم.

* أهدي عملي هذا لكم جميعاً *

والحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

يقول عز وجل : "ولئن شكرتم لأزيدنكم"

يقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"
الحمد لله الذي نعمنا نعمة العقل سبحانه والشكر له على كل نعمه وفضله
وكرمه، وإعانتته لنا ومنحنا الرشد والثبات، آمين أن يتقبله منا خالصا لوجه
الكريم.

يسعدني في نهاية مطاف هذه المرحلة العلمية أن أتقدم بوافر الشكر وعظيم
الامتنان الاستاذ شريف محمد الامين المشرف على هذه المذكرة وعلى ما قدمه
من العون والنصح والتوجيه والإرشاد وبكل عناية واهتمام وصبر وحكمة -لا
يبخل ولا يتكدر- فجزاه الله على كل خير.

كما أتقدم بعظيم الشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة لمشاركتهم في مناقشة
هذه المذكرة وإبداء ملاحظاتهم ومقترحاتهم، التي من شأنها أن تثري هذا البحث.
كذلك كل الشكر والتقدير إلى كافة موظفي "المجلس الشعبي البلدي"، لحسن
استقبالهم والمساعدة لإعداد هذه المذكرة.

كما لا يفوتني أن أوجه إلى أساتذتي بأسمى عبارات الود والعرفان على كل ما
قدموه لي خلال مساري الدراسي، وأتوجه بخالص شكري إلى كل من ساهم معي
لإتمام هذا العمل من بعيد أو من قريب راجية من المولى عز وجل أن يجعل هذا
في ميزان حسناتهم.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
الاهداء	
شكر وتقدير	
فهرس المحتويات	
فهرس الخرائط والمخططات والصور والجداول والاشكال	
مقدمة عامة	أ
الاشكالية	ب
الفرضيات	د
اهداف الدراسة	د
أهمية الدراسة	هـ
صعوبات الدراسة	هـ
منهجية البحث	هـ
مراحل البحث	و
الفصل الأول : الاطار النظري لعقود التعمير ب	
المبحث الاول : ماهية عقود التعمير	10
المطلب الاول : تعريف عقود التعمير	10
المطلب الثاني : أنواع عقود التعمير	13
المطلب الثالث: خصائص عقود التعمير ودورها في التخطيط والتنمية الحضرية	17
المبحث الثاني: الاطار القانوني والتنظيمي	20
المطلب الاول : القوانين الرئيسية التي تنظم عقود التعمير في الجزائر	20
المطلب الثاني : الهيئات الإدارية المسؤولة عن التعمير	22

23	المطلب الثالث : ضوابط وشروط عقود التعمير
الفصل الثاني قرارات الإصدار في عقود التعمير	
30	المبحث الاول : اليات اصدار عقود التعمير
30	المطلب الاول : دور السلطات المحلية في الإصدار
42	المطلب الثاني : الإجراءات العملية
61	المبحث الثاني : العراقيل والتحديات في التطبيق الميداني
61	المطلب الاول : البيروقراطية الإدارية
64	المطلب الثاني : ضعف وسائل الرقابة
الفصل الثالث: دراسة ميدانية لرخصة البناء بالمجلس الشعبي البلدي _يسكرة _	
69	المبحث الاول : تقديم بلدية يسكرة
69	المطلب الاول : لمحة تاريخية لبلدية يسكرة
73	المطلب الثاني : دراسة تحليلية لحي المصلى
82	المبحث الثاني : تقييم فعالية التشريعات العمرانية
82	المطلب الاول : مدى فعالية تطبيق رخصة البناء
83	المطلب الثاني : التناقضات بين النصوص القانونية والواقع (دراسة المخالفات)
106	نتائج الاستبيان
107	المبحث الثالث : مقترحات لتحسين الاطار القانوني والميداني
107	المطلب الاول : اصلاحات القانونية المقترحة
110	المطلب الثاني : تعزيز اليات الرقابة والتطبيق
112	التوصيات والاقتراحات
115	الخاتمة العامة
117	الملاحق
122	المراجع
125	الملخص

**فهرس الخرائط والمخططات والصور
والجداول والاشكال وتمثيل البياني**

الخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
01	الموقع الاداري لبلدية بسكرة	70
02	التطور العمراني لنسيج بلدية بسكرة وتحولاتها	72

المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مخطط لموقع حي المصلى	73
02	مخطط الاطار المبني لحي المصلى (تجهيزات سكنات)	76
03	مخطط الاطار الغير مبني	80
04	مخطط الفضاءات	81
05	مخطط تجاوز في معامل استلاء الارض	86
06	مخطط استعمال الارض الغير مرخصة	88
07	مخطط تجاوز في المظهر الخارجي	92
08	مخطط تحويل الوظيفة السكنية	94
09	مخطط تجاوز في الارتفاع	98
10	مخطط تجاوز في عدم وجود سياح	101
11	مخطط تجاوز في معامل شغل الارض	104

الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
01	صورة توضح موضع بلدية بسكرة	71
02	صورة توضح معطيات درجة الحرارة	74
03	صورة توضح معطيات كمية التساقط لعام 2018	75
04	صورة توضح المخالفة المتعلقة بتجاوز معامل الاستلاء	85
05	صورة تبين المخالفة في الارتفاع	90
06	صورة توضح بها مخالفة في المظهر الخارجي	91

07	صورة توضح بنايات تحويل الوظيفة السكنية	95
08	صورة تبين مخالفة في ارتفاع البنايات	97
09	صورة توضح عدم وجود السياج	100
10	صورة توضح مخالفة في معامل شغل الارض	103

الجدول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	عدد رخص الممنوحة خلال خمس السنوات الاخيرة	50
02	احصائيات منح الرخص البناء خلال خمس السنوات الاخيرة ببلدية بسكرة	51
03	عدد رخص المرفوضة خلال خمس السنوات الاخيرة	53
04	احصائيات رفض الرخص البناء خلال 5 سنوات الأخيرة	54
05	معطيات درجة الحرارة (2018)	74
06	معطيات كمية التساقط (2018)	75
07	معدل الرياح بمجال الدراسة عام 2018	76
08	يمثل تصنيف وضعية السكنات	77
09	يمثل معطيات التجهيزات	78
10	يمثل احصائيات لكل تجهيز	79
11	إحصائيات يوضح البنايات المخالفة وغير المخالفة بسبب تجاوز معامل الاستيلاء على أراضي الأملاك العمومية	84
12	احصائيات لبنايات المخالفة والغير المخالفة حول لاستعمال الارض الغير مرخصة	87
13	احصائيات لمباني المخالفة والغير مخالفة لتجاوز في الارتفاق	89
14	احصائيات لبنايات المخالفة والغير مخالفة للمظهر الخارجي	90
15	احصائيات بنايات تحويل الوظيفة السكنية	93
16	احصائيات ارتفاع البنايات المخالفة والغير مخالفة	95
17	احصائيات البنايات بها سياج والبنايات التي ليس بها سياج	99
18	احصائيات لبنايات مخالفة والغير مخالفة لمعامل شغل الارض	102

الاشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	يمثل هيكل شامل لرخصة التجزئة	13
02	يمثل هيكل شامل لرخصة البناء	14
03	يمثل هيكل شامل لرخصة الهدم	15
04	يمثل هيكل شامل لشهادة التعمير	15
05	يمثل هيكل شامل لشهادة التقسيم	16
06	يمثل هيكل شامل لشهادة المطابقة	16
07	يوضح القوانين الرئيسية التي تنظم عقود التعمير في الجزائر	20
08	يوضح الهيئات الادارية المسؤولة عن التعمير	22
09	يوضح فرعي النطاق الموضوعي	36
10	يوضح الجوانب المالية والفنية لرخصة	60

تمثيل بياني

الرقم	العنوان	الصفحة
01	يمثل دائرة نسبية لقرارات الموافقة لمنح رخص البناء خلال 5 سنوات الأخيرة	50
02	يمثل دائرة نسبية لقرارات رفض منح رخص البناء خلال 5 سنوات الاخيرة	53
03	يمثل الدائرة النسبية لبنايات المخالفة والغير مخالفة لتجاوز في معامل الاستلاء على الارض املاك الدولة	84
04	يمثل الدائرة النسبية لبنايات مخالفة والغير مخالفة لاستعمال الارض الغير مرخصة	87
05	الدائرة النسبية لمباني المخالفة والغير مخالفة لتجاوز في الارتفاق	89
06	الدائرة النسبية لبنايات المخالفة والغير مخالفة لمظهر الخارجي	91
07	يمثل الدائرة النسبية لبنايات قامة بتحويل الوظيفة السكنية	93
08	الدائرة النسبية لارتفاع البنايات	96
09	يمثل الدائرة النسبية لبنايات بها سياج والبنايات الني ليس بها سياج	99
10	يمثل الدائرة النسبية لبنايات المخالفة والغير مخالفة لمعامل شغل الارض	103

مقدمة عامة

تلعب عقود التعمير دورًا محوريًا في تنظيم المجال العمراني وضمان تنفيذ المشاريع التنموية وفق إطار قانوني محدد في الجزائر، كما تُعد من الأدوات القانونية التي تهدف إلى تحقيق توازن بين متطلبات التوسع العمراني ومبادئ التخطيط الحضري المستدام، بما يتماشى مع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للدولة.

وقد أقرّ المشرّع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تسعى إلى ضبط عمليات التعمير، انطلاقًا من المخططات العمرانية ووصولاً إلى التصديق على المشاريع المختلفة، إلا أن هناك فجوة ملحوظة بين الإطار القانوني المتمثل في قرارات الإصدار والممارسات الفعلية على أرض الواقع، حيث غالبًا ما تواجه هذه العقود تحديات متعددة تتعلق بالتنفيذ الميداني، تشمل هذه التحديات ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية، بالإضافة إلى انتشار الممارسات غير القانونية مثل عدم احترام الارتفاقات، هذه المعوقات تؤدي إلى عدم تحقيق الأهداف المرجوة ميدانياً، مما يستدعي مراجعة الآليات المعتمدة والعمل على تعزيز فعالية التنفيذ، ركز هذا الموضوع على دراسة الإطار القانوني نظراً لما تثيره عقود التعمير من إشكالات قانونية وعملية، بحيث اعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي لتحليل النصوص القانونية، والوقوف على التطبيقات العملية لهذه العقود و إعداد استبيان موجه إلى عدد من افراد الحي المصلى والفاعلين على مستوى البلدية لاستقصاء آرائهم وخبراتهم بشأن مدى فعالية هذه العقود ومشكلاتها الشائعة كما تم ايضا الاعتماد على أداة الملاحظة بهدف تتبع كيفية إبرام عقود التعمير وتطبيقها في الواقع العملي، مما سعى على تقديم حلول لتجاوز العقبات وتحقيق انسجام بين القانون والممارسة، بما يعزز دور عقود التعمير في تحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

الإشكالية:

رغم ان التشريع الجزائري وضع اطارا قانونيا واضحا لعقود التعمير، من خلال نصوص قانونية وتنظيمية تهدف الى تحقيق تنمية عمرانية مستدامة وضمان تنظيم العلاقة بين الأطراف المختلفة، الا ان التطبيق الميداني لهذه النصوص يواجه العديد من التحديات، تتراوح هذه التحديات بين تعقيدات ادارية، وضعف التنسيق بين الهيئات المكلفة بالتعمير، وغياب اليات الرقابة الفعالة ، وصولا الى التأثيرات السلبية لبعض العوامل الاجتماعية والاقتصادية ، ومن خلال هذا الوضع نطرح الاشكال الرئيسي :

"الى أي مدى يحقق الاطار القانوني لعقود التعمير في التشريع الجزائري التوازن بين التنظيم النظري الذي تضعه النصوص القانونية والتحديات العملية التي تواجه التطبيق الميداني ؟"

حيث تندرج ضمن هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

- هل توفر القوانين والتشريعات الجزائرية تنظيما شاملا لعقود التعمير؟

- ماهي العراقيل التي تواجه تطبيق هذه العقود ميدانيا؟

- ماهو دور الإدارة المحلية والهيئات الرقابية في تعزيز فعالية عقود التعمير؟

الدراسات السابقة:

الدراسات حول الإطار القانوني لعقود التعمير في الجزائر

- دراسة د. محمد بن يوسف (2021) : بعنوان/الإطار القانوني لعقود التعمير في الجزائر وفق التشريع الحديث، المجلة الجزائرية للقانون والتنمية، العدد 12 ،حيث تناولت الدراسة الإطار التشريعي والتنظيمي لعقود التعمير، مع التركيز على القوانين التي تحكمها مثل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقرارات التنفيذية الخاصة بإصدار العقود وتنفيذها .

ودراسة عبد القادر بوعلام (2020) : بعنوان مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريعات العربية في مجال التعمير، أطروحة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سلطت الدراسة الضوء على الفروقات بين التشريع الجزائري ونظيره في بعض الدول العربية مثل تونس والمغرب، من حيث الإجراءات التنظيمية وآليات التنفيذ، موضحةً أوجه القصور في القانون الجزائري.

الدراسات حول دور السلطات المحلية في إصدار وتنفيذ عقود التعمير

-دراسة عبد الرحمن بوشمال (2022): بعنوان الرقابة الإدارية على عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام، العدد 15، بحثت هذه الدراسة في مدى فعالية أجهزة الرقابة الإدارية في متابعة تنفيذ عقود التعمير، وناقشت الحاجة إلى إصلاحات قانونية لتعزيز الشفافية وتقليل الفساد الإداري.

-دراسة سمية بن أحمد (2018) بعنوان دور السلطات المحلية في إنجاح مشاريع التعمير وفق قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، ركزت الدراسة على أهمية التعاون بين الجهات المحلية والمركزية لضمان تنفيذ عقود التعمير بشكل فعال، وطرحت بعض الحلول مثل تبسيط الإجراءات القانونية وتعزيز الرقابة الإلكترونية على المشاريع.

دراسات حول الإصلاحات القانونية والتوصيات

-دراسة كمال بوضياف (2021) : بعنوان إصلاحات قوانين التعمير في الجزائر بين الواقع والمأمول، مجلة الاقتصاد والقانون، العدد 10، ناقشت هذه الدراسة الإصلاحات التي أدخلت على قوانين التعمير، ومدى تأثيرها على تسهيل تنفيذ العقود، مقترحةً تبني قوانين أكثر مرونة لدعم الاستثمار العمراني.

-دراسة سامي جلاب (2022) : بعنوان مستقبل عقود التعمير في الجزائر: بين التحولات الاقتصادية والقانونية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة 2، تناولت الدراسة التحديات المستقبلية التي تواجه قطاع التعمير في ظل الإصلاحات الاقتصادية، وركزت على أهمية تحسين آليات التخطيط العمراني واعتماد التكنولوجيا الحديثة في متابعة المشاريع.

من خلال استعراض هذه الدراسات، يمكن ملاحظة عدة نقاط رئيسية:

- الجانب القانوني: القوانين الحالية تحتاج إلى تحديث لمواكبة التطورات الحديثة في قطاع التعمير.
- الإشكاليات التطبيقية: هناك فجوة كبيرة بين التشريعات والتنفيذ الميداني، نتيجة التعقيدات الإدارية والبيروقراطية.
- دور السلطات المحلية: ضعف التنسيق بين الإدارات المحلية والجهات التنفيذية يؤثر على فعالية تطبيق عقود التعمير.
- الإصلاحات المطلوبة: نقترح الدراسات تبسيط الإجراءات الإدارية، وزيادة الشفافية، وتحسين آليات الرقابة على التنفيذ.

الفرضيات:

من أجل الالمام بموضوع الدراسة اقترحنا الفرضيات الآتية :

- 1-التشريع الجزائري يوفر إطارًا قانونيًا واضحًا لتنظيم عقود التعمير، لكنه يواجه صعوبات في التطبيق الميداني بسبب تعدد الجهات المتدخلة وضعف آليات الرقابة.
- 2-عدم التنسيق بين الجهات الإدارية (البلديات، مديريات التعمير، الوكالات العقارية) يؤدي إلى تأخير تنفيذ عقود التعمير، مما ينعكس سلبًا على التنمية الحضرية.
- 3- ضعف الصلاحيات المخولة لمفتش التعمير، أدى إلى ضعف فعالية عقود التعمير.
- 4-عدم وعي المواطنين والمستثمرين بأهمية احترام قوانين التعمير يجعل تطبيق هذه العقود في الميدان محدودًا، مما يؤدي إلى نقشي البناء غير القانوني.

اهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة الى التعرف على عقود التعمير بين قرارات الاصدار والتطبيق الميداني ببلدية بسكرة وذلك من خلال تحقيق الأهداف الفرعية التالية:

- * دراسة الإطار القانوني لعقود التعمير في الجزائر، من خلال تحليل القوانين والتنظيمات المعمول بها، مثل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- * تحديد الجهات المسؤولة عن إصدار عقود التعمير، ودراسة دور الإدارات الحكومية، مثل وزارة التعمير والجماعات المحلية، في تسيير العملية.
- * تقييم فعالية قرارات إصدار عقود التعمير ومدى توافقها مع المتطلبات العمرانية الحديثة واحتياجات التنمية الحضرية.

- * اقتراح حلول وآليات قانونية وإدارية لتطوير عملية إصدار وتنفيذ عقود التعمير بما يضمن تحقيق التنمية المستدامة.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في:

في تحقيق التكامل بين الجانب القانوني والتطبيقي في قطاع التعمير، لضمان تنفيذ العقود بفعالية حالة رخصة في بلدية بسكرة والمساهمة في تحسين جودة التشريعات العمرانية من خلال تسليط الضوء على الثغرات القانونية والإدارية وتعزيز الشفافية والحوكمة في قطاع التعمير من خلال تقديم مقترحات لإصلاح الإجراءات الإدارية والقانونية.

صعوبات الدراسة:

من الصعوبات التي تم مواجهتها خلال فترة دراسة الموضوع، يمكن تلخيصها فيما يلي:

- نقص البيانات والإحصائيات الميدانية.
- تضارب في ارقام بين المصالح الادارية .
- صعوبة التقاط الصور حول المختافات العمرانية.
- مدة التبرص قصيرة جدا مقارنة بالعمل الميداني .

منهجية البحث:

هيكلت المذكرة بالشكل الآتي:

مقدمة عامة:

ابرزنا فيها كل من : مقدمة للموضوع واشكالية وفرضيات وأهداف وأهمية وصعوبات ومنهجية البحث ومراحل البحث.

الجزء النظري :

الفصل الاول:

تطرقنا فيه لبعض المفاهيم ذات الصلة المباشرة بالموضوع عقود التعمير الذي حمل في طياته مبحثين الا وهما ماهية عقود التعمير والاطار القانوني والتنظيمي لعقود التعمير .

الجزء التطبيقي : تم تقسيمه الى فصلين حيث :

الثاني الفصل :

تم تقسيمه الى مبحثين حيث :

المبحث الاول : قمنا فيه بدراسة اليات اصدار رخصة البناء على مستوى المجلس الشعبي البلدي لبلدية

بسكرة ورافقها بدور السلطات المحلية في الاصدار ومختلف جوانبها واسقاطها ميدانيا لنستخرج بعدها

جملة من الاجراءات العملية.

المبحث الثاني : يضم مختلف العراقيل والتحديات في التطبيق الميداني.

الفصل الثالث:

واخيرا عرجنا الى هذا الفصل لدراسة ميدانية لرخصة البناء لحي المصلى حيث تم تقسيمه الى ثلاث

مباحث :

المبحث الاول : تقديم بلدية بسكرة باعطاء لمحة تاريخية من ناحية العمرانية ويشمل الدراسة التحليلية لحي

المصلى

المبحث الثاني : تقييم فعالية التشريعات العمرانية بمدى تطبيقها ودراسة مخالفاتها

المبحث الثالث : حوصلة لمختلف النتائج المتحصل عليها من الدراسة واقتراح اصلاحات قانونية وتعزيز

الرقابة ثم بعدها تجميع بعض التوصيات والحلول.

مراحل البحث :

موضوع الدراسة شمل مرحلتين :

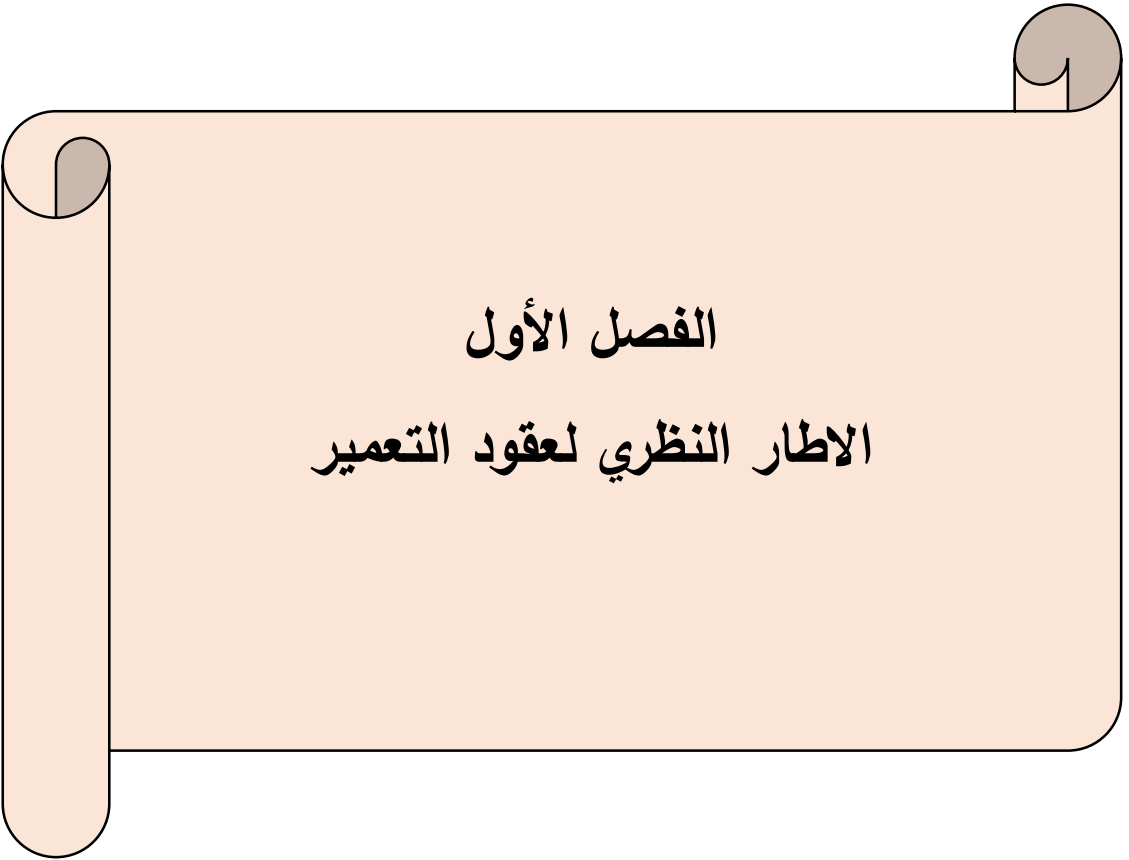
مرحلة المعاينة الميدانية : هي المرحلة التي تعتمد على الخرجات الميدانية والمعطيات المباشرة لكونها

تشمل المعطيات العددية والخرائط ومختلف المخططات والوثائق التعمير والتي تحصلنا عليها من

مصالح التقنية للبلدية والهيئات الادارية المعنية باعداد ادوات التهيئة والتعمير.

ولمعرفة المخالفات التي تعاني منها رخصة البناء في الاصدار قمنا بتحديد تقنيات التي تساعدنا في جمع المعلومات منها :

الاستمارة الاستبيان: لاعتبارها من اهم الوسائل لجمع المعلومات المتعلقة بالحالة المدروسة ، هذه التقنية تعتمد على المعطيات الغير مباشرة وهذا النوع من المعطيات لايمكن الحصول عليه الا من خلال اختيار عينة عشوائية لمجال الدراسة ،ولغياب شبه كلي للاحصائيات المتعلقة برخصة البناء والمخالفات العمرانية ،وعليه قمنا باجراء استبيان مغلق وهذا بتوزيع 500استمارة موزعة على افراد الحي المصلى وبعض الفاعلين وذلك باخذ اجوبة المستجوبين بعين الاعتبار عند كل التحليل ،كما قمنا باجراء عدة مقابلات مباشرة مع الفاعلين لتسيير وضبط المجال العمراني (مفتشية التعمير والمصلحة التعمير بالبلدية) وكذلك الاتصال بمختلف مكاتب الدراسات المعنية باعداد ادوات التهيئة والتعمير .



الفصل الأول

الاطار النظري لعقود التعمير

تمهيد :

يعد التعمير من الركائز الأساسية للتنمية العمرانية، حيث يسهم في تحقيق التوازن بين متطلبات التوسع العمراني وحماية البيئة والموارد الطبيعية، وتُعتبر عقود التعمير من الأدوات القانونية التي تنظم العلاقة بين الأطراف الفاعلة في هذا المجال، سواء كانوا جهات حكومية، مستثمرين، أو أفراداً، وتعكس هذه العقود التوجهات التشريعية والسياسات العامة التي تهدف إلى تحقيق تخطيط عمراني متكامل ومتوازن.

لذا سنحاول في هذا الفصل التعرف على:

ماهية عقود التعمير كمبحث أول.

الاطار القانوني والتنظيمي كمبحث ثاني.

المبحث الاول : ماهية عقود التعمير

تُعتبر عقود التعمير من أبرز العقود الحديثة التي أصبحت ضرورة ملحة نتيجة للحاجة المتزايدة إلى تنظيم عمليات البناء والتطوير العمراني، سواء في مجالات القطاع العام أو الخاص وقد ازدادت أهمية هذه العقود بشكل خاص في ظل التوسع الحضري والنهضة العمرانية، يهدف هذا المبحث إلى التعريف بعقود التعمير عبر تسليط الضوء على طبيعتها واستعراض خصائصها المميزة، بالإضافة إلى شرح عناصرها وأطرافها ذات الصلة، بجانب تحديد أنواع هذه العقود وتوضيح نطاق استخدامها.

المطلب الاول : تعريف عقود التعمير

أولاً: مفاهيم عامة

نسعى من خلال التطرق الى هذه المفاهيم والمصطلحات الى تقديم معلومات نظرية لدراستنا واعطائها نظرة شاملة من خلال الصلة المباشرة لهذه المفاهيم بالموضوع.

1- عقود التعمير :

عقود التعمير "هي العقود التي تبرم بين الدولة أو الجهات المختصة والمستثمرين أو الأفراد بهدف تطوير الأراضي غير المستغلة أو تنفيذ مشاريع بنية تحتية أو إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة، تختلف هذه العقود من حيث طبيعتها القانونية والالتزامات المترتبة عليها، وتشمل عقود الامتياز، وعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT)، وعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) ⁽¹⁾ هي اتفاقيات قانونية تُبرم بين جهات مختلفة لتنفيذ مشاريع البناء والتطوير العمراني، هذه العقود تحدد حقوق والتزامات كل طرف، مثل المالك والمقاول والمهندس، وتشمل تفاصيل مثل مدة التنفيذ، والتكاليف، والجودة المطلوبة.

2- التخطيط العمراني :

يُعرف التخطيط العمراني بأنه "عملية تنظيم استخدام الأراضي والموارد المتاحة لتوجيه النمو العمراني وتحقيق التنمية المستدامة، وذلك من خلال وضع سياسات واستراتيجيات تهدف إلى تحسين بيئة المعيشة وضمان توزيع متوازن للبنية التحتية والخدمات" ⁽²⁾ هو عملية تنظيم وتطوير المدن والمناطق لضمان بيئة مستدامة

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، سنة 1954

(2) د. عبد الفتاح هيكال، التخطيط العمراني اسس ومفاهيم، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2002

ومتوازنة تلبي احتياجات السكان، يهدف إلى تحسين جودة الحياة من خلال توزيع المساحات السكنية، والتجارية، والخدمية بشكل مدروس، مع مراعاة البنية التحتية والمواصلات والمساحات الخضراء.

3- العقد الإداري :

العقد الإداري في التعمير هو "اتفاق يُبرم بين الإدارة العامة (السلطة العامة) والأفراد أو الشركات الخاصة لتنفيذ مشروع يتعلق بالتخطيط العمراني أو البنية التحتية، ويتميز بخضوعه لقواعد القانون العام واحتوائه على شروط استثنائية تمنح امتيازات خاصة للإدارة لتحقيق المصلحة العامة" (1)

4- الترخيص الإداري :

"هو إذن أو موافقة السلطة الإدارية المختصة التي تشرف على ممارسة نشاط ما يمنح لطالبه إذا تحققت فيه الشروط القانون والترخيص الإداري بهذه الماهية يدخل ضمن الوسائل الرقابية الوقائية التي يخولها المشرع للسلطة الإدارية بغية تنظيم بعض الحريات الفردية إذ لا يمكن ممارسة هذه الحريات إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة الإدارية" (2) أي الموافقة الرسمية تمنحها السلطة الإدارية المختصة للأفراد أو الجهات الراغبة في ممارسة نشاط معين، بعد التأكد من استيفائهم للشروط القانونية والتنظيمية المطلوبة.

5- التصريح الإداري :

"هو عمل قانوني يقوم من خلاله الشخص أو الجهة المعنية بإبلاغ السلطات العامة أو الجهات الحكومية بمعلومة معينة تتعلق بوضع أو نشاط معين، وذلك بهدف ضمان الشفافية والامتثال للقوانين واللوائح يشمل تقديم بيانات أو إعلانات تتعلق بأنشطة معينة، سواء كانت اجتماعية، تجارية، أو مالية، وذلك وفقاً للمتطلبات القانونية والإدارية التي تفرضها الدولة" (3) أي عمل إداري يخضع لقوانين يقوم بموجبه الفرد أو الجهة المعنية بإبلاغ السلطة الإدارية المختصة عن ممارسة نشاط معين، دون الحاجة إلى الحصول على إذن مسبق، ويعكس التصريح الإداري توازناً بين حرية الأفراد في ممارسة أنشطتهم وبين دور الدولة في الإشراف والتنظيم لضمان النظام العام.

(1) د. محمد الصغير بعلي، العقد الإداري أسسه وأحكامه، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000

(2) محمد الصغير بعلي، التنظيم الإداري والنشاط الإداري، دار العلوم للنشر، 2015.

(3) أحمد عطية الله القانون الإداري وتطبيقاته في التشريع الحديث دار الفكر العربي 2010.

6- التحقيق العمومي :

"هو إجراء إداري يهدف إلى جمع المعلومات والآراء من الجمهور أو الأطراف المعنية حول مشروع معين، قبل اتخاذ قرار بشأنه. يتم استخدامه عادة في القضايا ذات الأهمية العامة، مثل مشاريع البنية التحتية، التخطيط العمراني، أو القرارات البيئية، لضمان الشفافية وإشراك المواطنين وأصحاب المصلحة في عملية صنع القرار" ⁽¹⁾ اي إجراء قانوني يهدف إلى جمع المعلومات والآراء من المواطنين والأطراف المعنية حول قرار قد يؤثر على المصلحة العامة، يعزز الشفافية والمشاركة المجتمعية.

7- اختيار الارضية :

"هو عملية تقييم وتحليل تهدف إلى تحديد الموقع الأنسب لإنشاء مشروع معين، سواء كان ذلك للبناء، أو للأغراض الصناعية، أو الزراعية، أو أي استخدام آخر، تعتمد هذه العملية على عدة معايير، مثل طبيعة والبنية التحتية المتاحة، والقوانين التنظيمية، والتأثيرات البيئية، والجدوى الاقتصادية، والهدف من اختيار الأرضية هو ضمان استدامة المشروع وكفاءته من حيث التكلفة والأداء والامتثال للمتطلبات الفنية والقانونية" ⁽²⁾ اي هو خطوة أساسية تؤثر على شكل ووظيفة (مساحة)، يعتمد الاختيار على عوامل مثل المتانة، والجمالية، وسهولة الصيانة، والميزانية، وفي النهاية الاختيار يعتمد على الذوق الشخصي واحتياجات الاستخدام اليومي.

(1) د.محمود حلمي، الإدارة العامة والتحقيقات الإدارية، دار الفكر العربي، 2010.

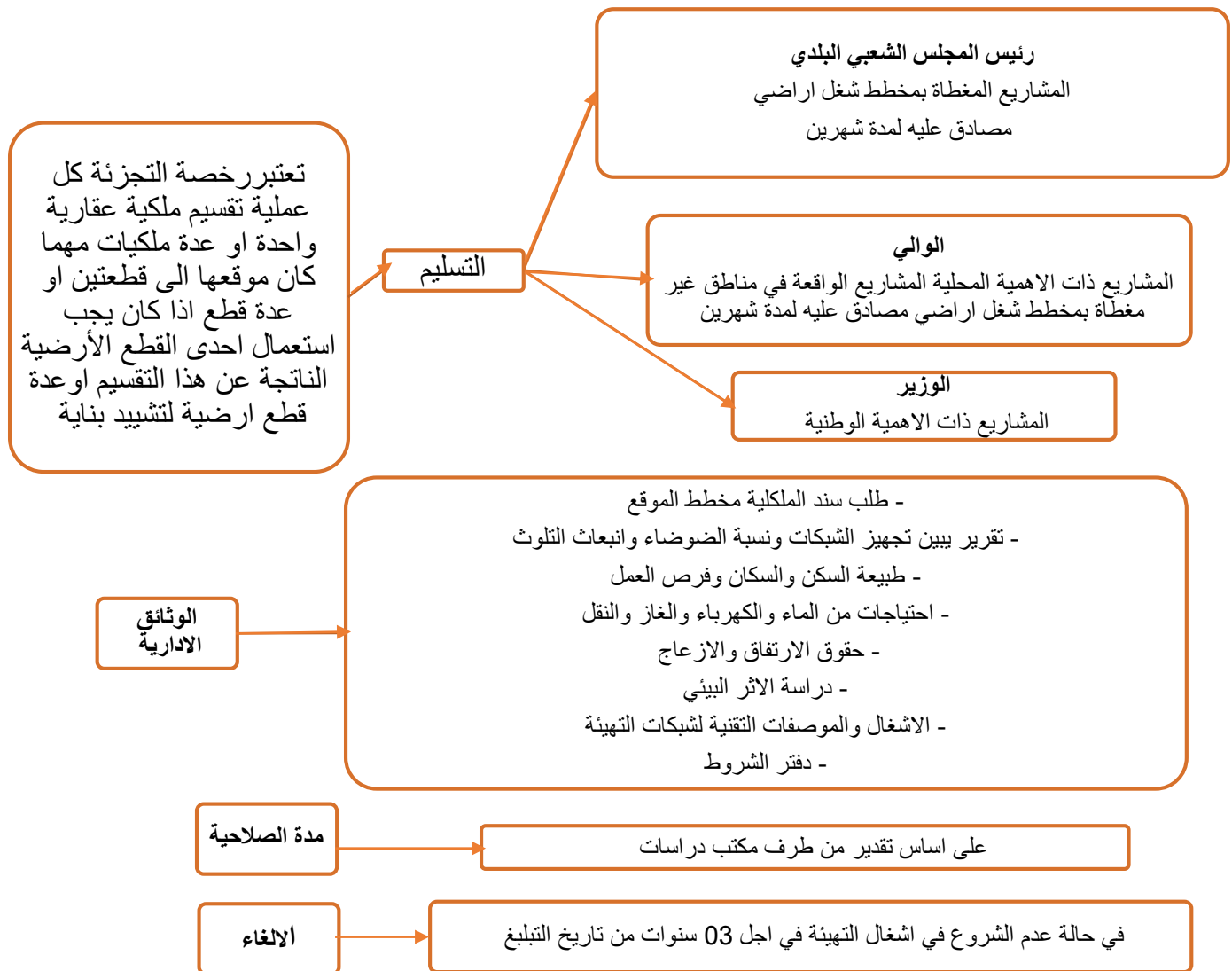
(2) عبد الغني بسيوني عبد الله، إدارة المشاريع العمرانية والتخطيط الحضري، دار النهضة العربية، 2010.

المطلب الثاني : أنواع عقود التعمير

عقود التعمير هي العقود التي تتعلق بعملية البناء أو الترميم أو التوسعة أو تعديل العقارات، وهي تشمل عدة أنواع حسب نوع العمل والموافقة المطلوبة، فيما يتعلق بالرخص والشهادات، يمكن تقسيمها إلى عدة أنواع رئيسية :

شكل رقم 1: يمثل هيكل شامل لرخصة التجزئة

2- رخصة التجزئة



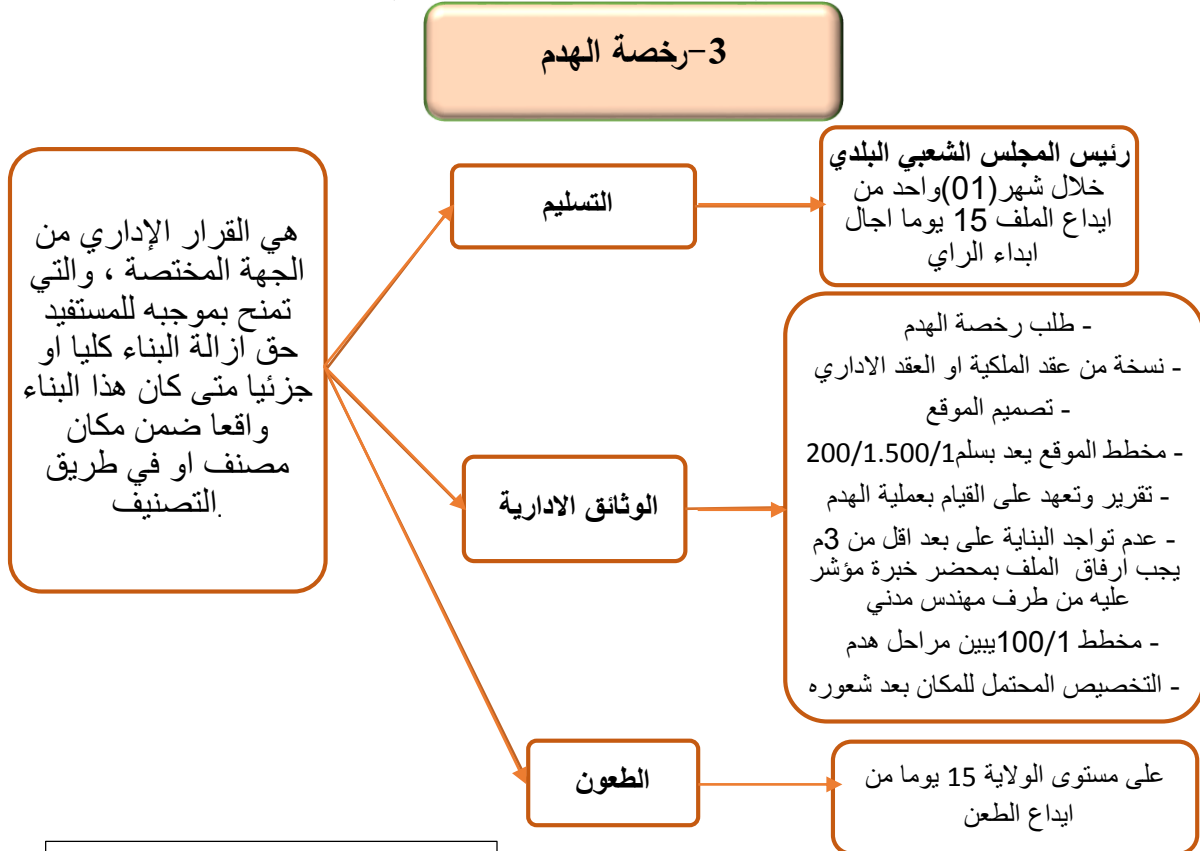
المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 15-19

شكل رقم 2: يمثل هيكل شامل لرخصة البناء



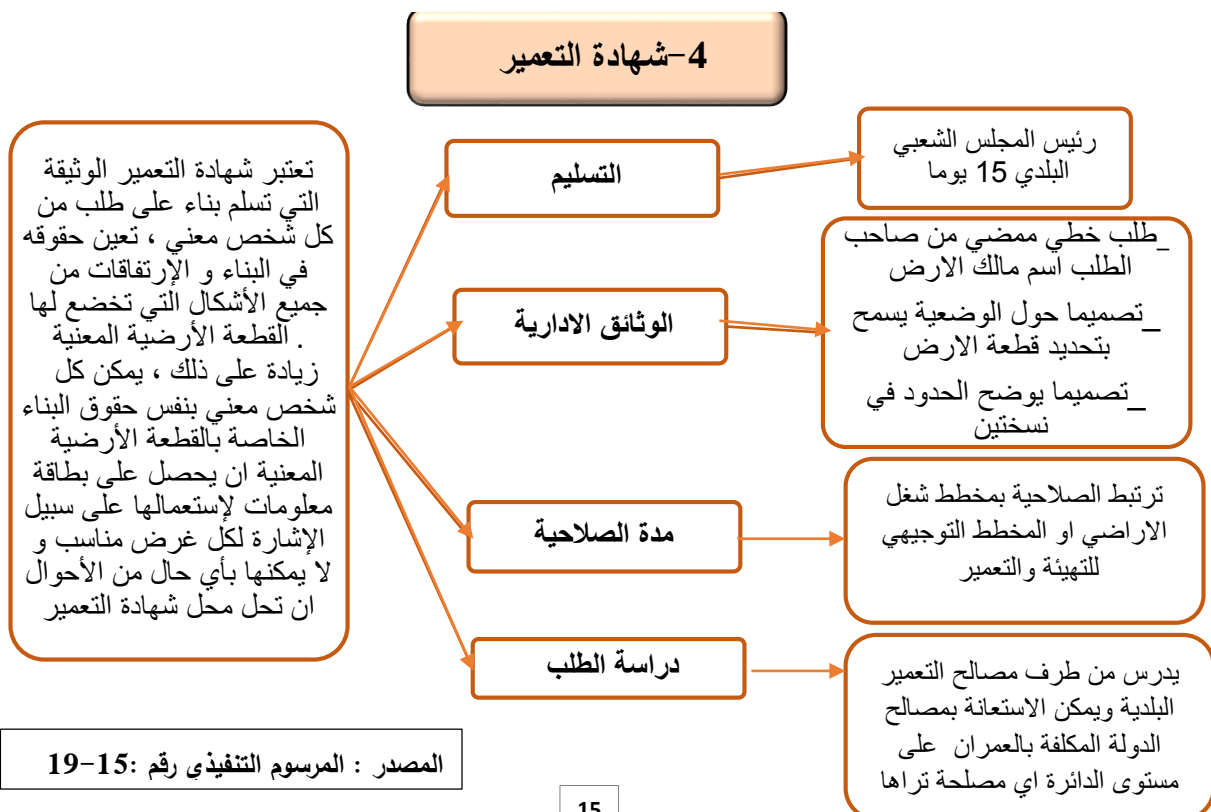
المصدر : المرسوم التنفيذي رقم 15-19

شكل رقم 3: يمثل هيكل شامل لرخصة الهدم



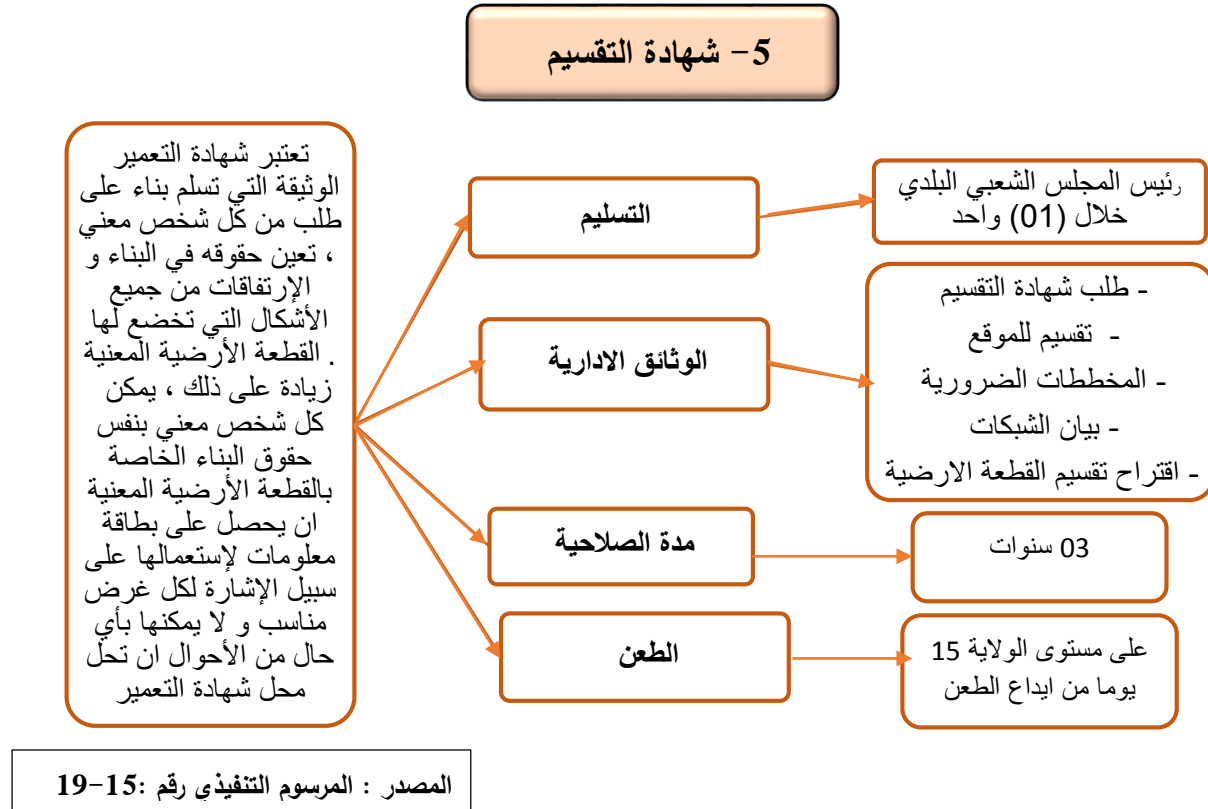
المصدر : المرسوم التنفيذي رقم : 15-19

شكل رقم 4: يمثل هيكل شامل لشهادة التعمير

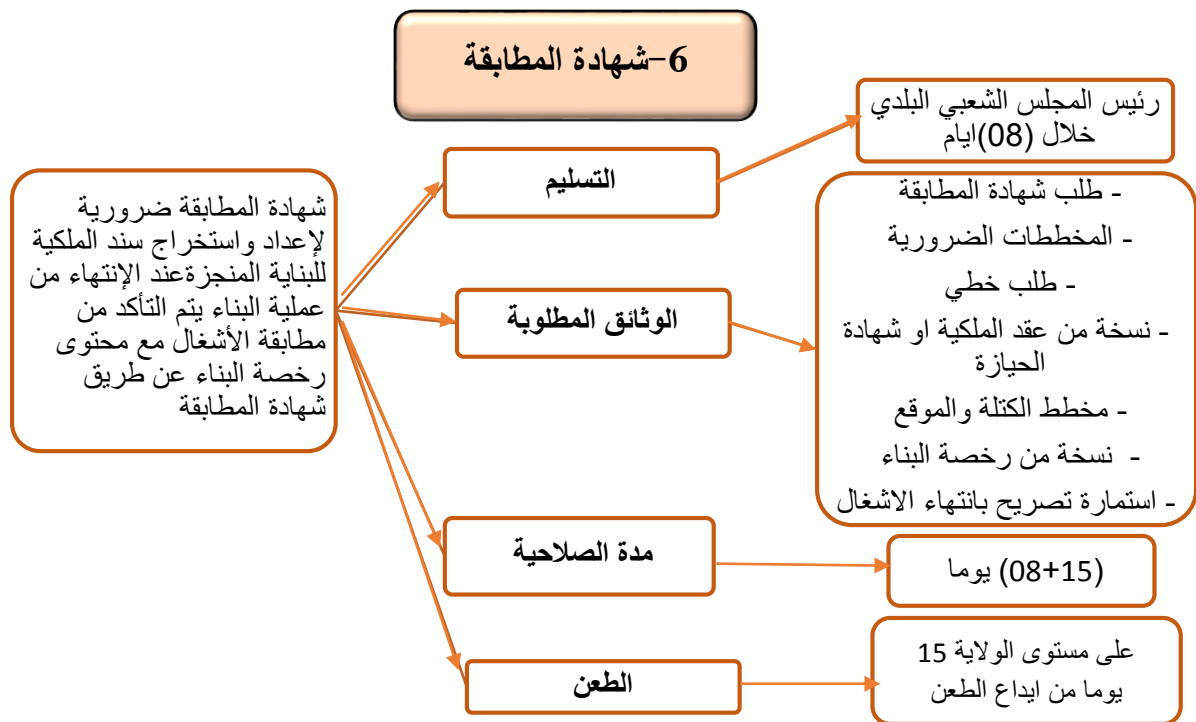


المصدر : المرسوم التنفيذي رقم : 15-19

شكل رقم 5: يمثل هيكل شامل لشهادة التقسيم



شكل رقم 6 : يمثل هيكل شامل لشهادة المطابقة



المطلب الثالث: خصائص عقود التعمير ودورها في التخطيط والتنمية الحضرية

عقود التعمير هي الآليات القانونية والتخطيطية الحيوية التي تنتهجها الدول الحديثة لتنظيم التنمية العمرانية وتحقيق توازن فعال بين متطلبات التوسع الحضري وضمان جودة الحياة الحضرية فقد ظهرت هذه العقود كأداة تنسيقية بين الدولة، باعتبارها الجهة المنظمة، بهدف تنفيذ مشاريع عمرانية ضمن إطار قانوني ومنهجي واضح.

تتسم هذه العقود بمجموعة من الخصائص الجوهرية، أبرزها :

أولاً: خصائص عقود التعمير

تعتبر عقود التعمير أداة قانونية وتنظيمية مهمة تستخدمها الدول لتنظيم المشاريع الحضرية وضبط عمليات التنمية العمرانية وتتميز هذه العقود بعدة خصائص رئيسية، من بينها:

- الطابع القانوني والتنظيمي ⁽¹⁾

تعد وثيقة قانونية ملزمة بين الدولة أو السلطات المحلية والجهات المنفذة (شركات تطوير عقاري، مستثمرين، مقاولين).

تخضع للتشريعات الوطنية المتعلقة بالبناء والتنظيم العمراني.

- الهدف التخطيطي والتنموي

تهدف إلى تحقيق التنمية الحضرية المستدامة من خلال توجيه مشاريع البناء وفق سياسات عمرانية واضحة.

تسهم في تقليل العشوائيات وتعزيز تخطيط المدن بشكل متوازن.

- التكامل مع السياسات الحضرية

تعتمد على خطط شاملة تضمن توزيعاً عادلاً لاستخدامات الأراضي.

تأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات السكانية، والخدمات الأساسية، والبنية التحتية.

(1) حسن محمد، الاطار القانوني لعقود التعمير واثرها على التنمية العمرانية، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، القاهرة سنة 2021

-الالتزام بمعايير الجودة والاستدامة (1)

تتشرط استخدام مواد بناء وتقنيات حديثة تضمن كفاءة الطاقة والحفاظ على البيئة.

تلتزم المطورين بإنشاء بنية تحتية متكاملة تشمل الطرق، المياه، والصرف الصحي.

- الطبيعة التعاقدية والالتزامات المتبادلة

تحدد حقوق وواجبات جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك السلطات المحلية والمطورين العقاريين.

غالبًا ما تتضمن شروط جزائية لضمان تنفيذ الالتزامات ضمن الأطر الزمنية المحددة.

- المرونة وإمكانية التعديل (2)

تحتوي على بنود تسمح بتعديل الشروط وفقًا لتغيرات السياسات العامة أو المتطلبات الجديدة.

تسهل التكيف مع المستجدات الاقتصادية والتكنولوجية.

- الرقابة والإشراف

تتطلب متابعة دورية من الجهات الحكومية لضمان الامتثال للمعايير العمرانية والبيئية.

تفرض آليات رقابية لضمان تنفيذ المشاريع بجودة وكفاءة.

ثانيًا: دور عقود التعمير في التخطيط والتنمية الحضرية

يبرز دور عقود التعمير في كونها وسيلة تخطيطية تنظيمية لتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية

والاجتماعية من جهة، والحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية من جهة أخرى كما تُسهم في تحقيق رؤية

عمرانية متكاملة ومستدامة، من خلال ضبط استعمالات الأراضي، وتوجيه التوسع العمراني بما يتماشى مع

السياسات العمومية في مجال التخطيط الحضري.

(1) عبد الرحمن, التخطيط العمراني الحديث وعقود التعمير, المجلة العربية للدراسات الحضرية, العدد 12, سنة 2019

(2) وزارة الاسكان والتعمير, دليل عقود التعمير والتنمية الحضرية, سنة 2022

يكمن دورها من خلال عدة جوانب:

- ضبط النمو العمراني والتوسع الحضري ⁽¹⁾

- ✓ تساعد في تنظيم استخدام الأراضي ومنع التمدد العشوائي للمدن.
- ✓ تحد من ظاهرة السكن غير الرسمي وتضمن بيئة عمرانية منظمة.

- تحسين جودة البنية التحتية والخدمات العامة

- ✓ تلزم المطورين بتوفير شبكات الطرق، الكهرباء، المياه، وخدمات الصرف الصحي.
- ✓ تساهم في إنشاء مساحات خضراء ومرافق عامة تخدم السكان.

- تعزيز التنمية الاقتصادية والاستثمار العقاري ⁽²⁾

- ✓ توفر بيئة قانونية آمنة تشجع على جذب الاستثمارات في القطاع العقاري.
- ✓ تساهم في خلق فرص عمل جديدة من خلال تنفيذ مشاريع بناء كبرى.

- تحقيق العدالة الاجتماعية في الإسكان

- ✓ تفرض بعض العقود تخصيص نسب من المشاريع للإسكان الاجتماعي.
- ✓ تساهم في توفير مساكن بأسعار معقولة لفئات الدخل المحدود.

- دعم الاستدامة البيئية في المدن ⁽³⁾

- ✓ تشجع على استخدام تقنيات البناء الحديثة الصديقة للبيئة.
- ✓ تساهم في تقليل الانبعاثات الكربونية والحد من التلوث العمراني.

- تعزيز الحوكمة العمرانية وتحقيق الرقابة الفعالة

- ✓ توفر آليات واضحة لتنظيم العلاقة بين الجهات الحكومية والمطورين.
- ✓ تعتمد على أنظمة مراقبة وتقييم دورية لضمان الامتثال لمعايير التخطيط الحضري.

(1) منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، التخطيط الحضري المستدام سياسات وإستراتيجيات، سنة 2021

(2) الشافعي محمود، الإدارة الحضرية ودور عقود التعمير في تنظيم المدن، دار النهضة العربية، بيروت، سنة 2020

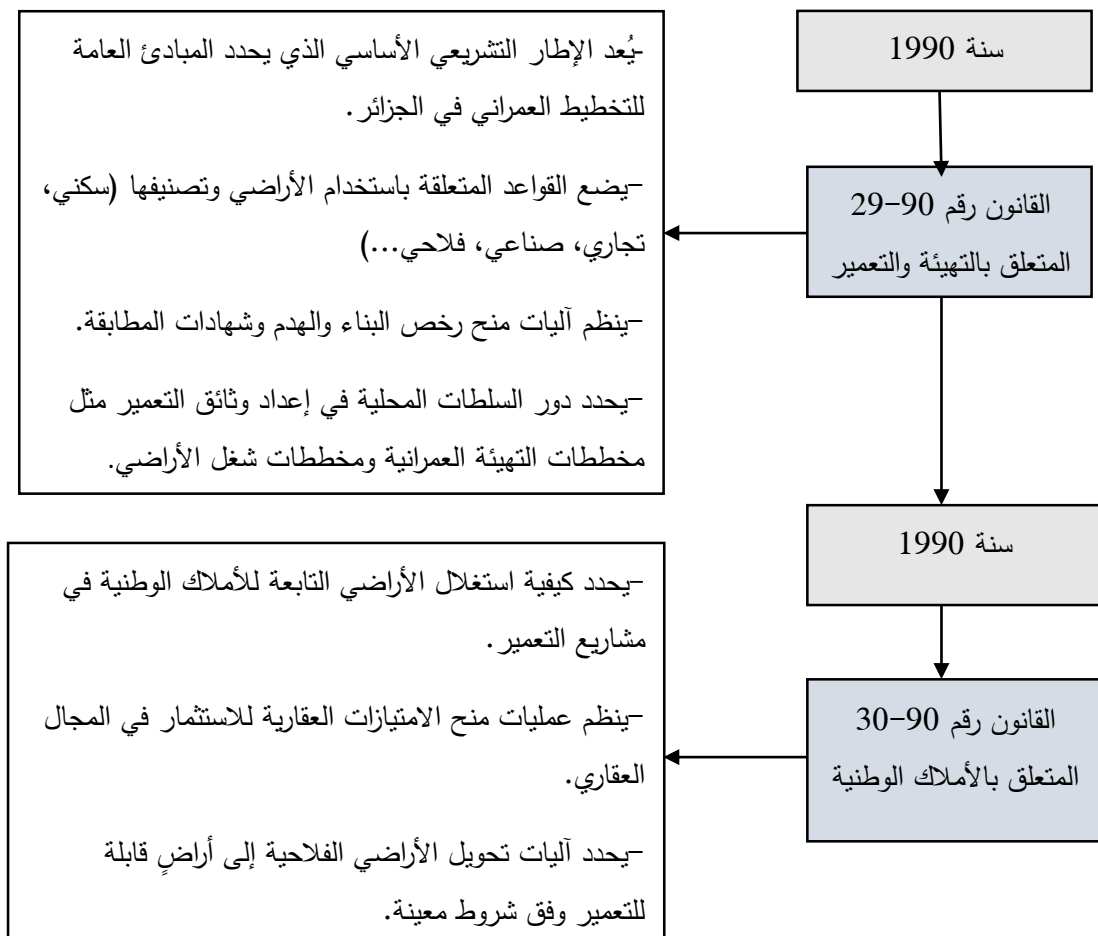
(3) وزارة التخطيط العمراني، استراتيجيات التنمية الحضرية وعقود التعمير، سنة 2023

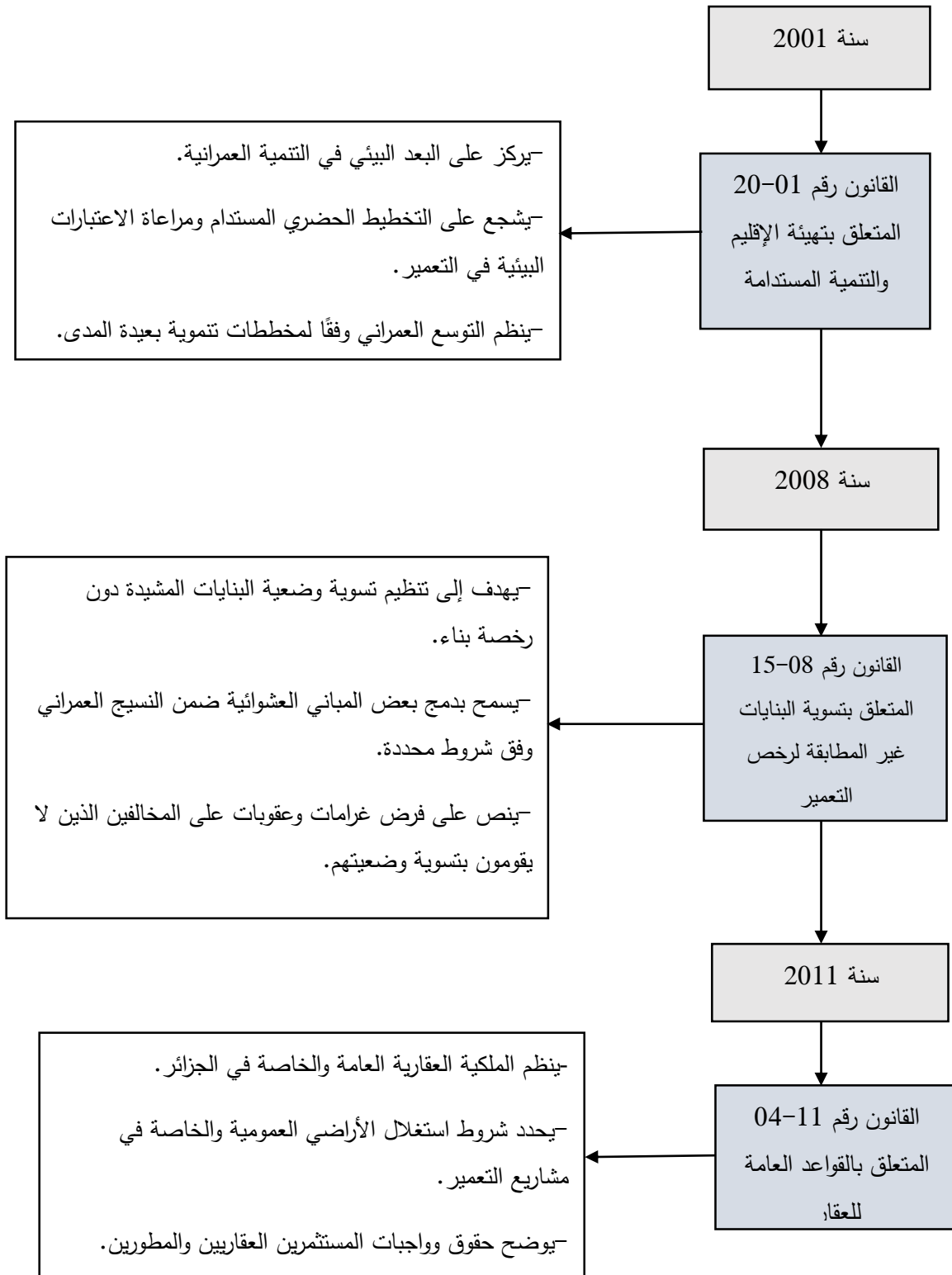
المبحث الثاني: الاطار القانوني والتنظيمي

يمثل الإطار القانوني والتنظيمي الركيزة الأساسية لتنظيم العلاقات داخل المجتمع وضمان عمل المؤسسات بما يتوافق مع قواعد محددة وواضحة، ويتألف هذا الإطار من مجموعة من القوانين والتشريعات والمراسيم والأنظمة والتعليمات الإدارية التي تُعنى بتحديد الحقوق والواجبات، وتنظيم الأنشطة الاقتصادية، والاجتماعية، والإدارية بمختلف أشكالها، ويهدف إلى تحقيق الاستقرار القانوني وتعزيز الشفافية وحماية المصلحة العامة علاوة على ذلك، يُعد هذا الإطار ضماناً لتحقيق العدالة وترسيخ مبادئ دولة القانون ضمن سياق يضمن فعالية المؤسسات واستدامتها.

المطلب الاول : القوانين الرئيسية التي تنظم عقود التعمير في الجزائر

شكل رقم 7: يوضح القوانين الرئيسية التي تنظم عقود التعمير في الجزائر

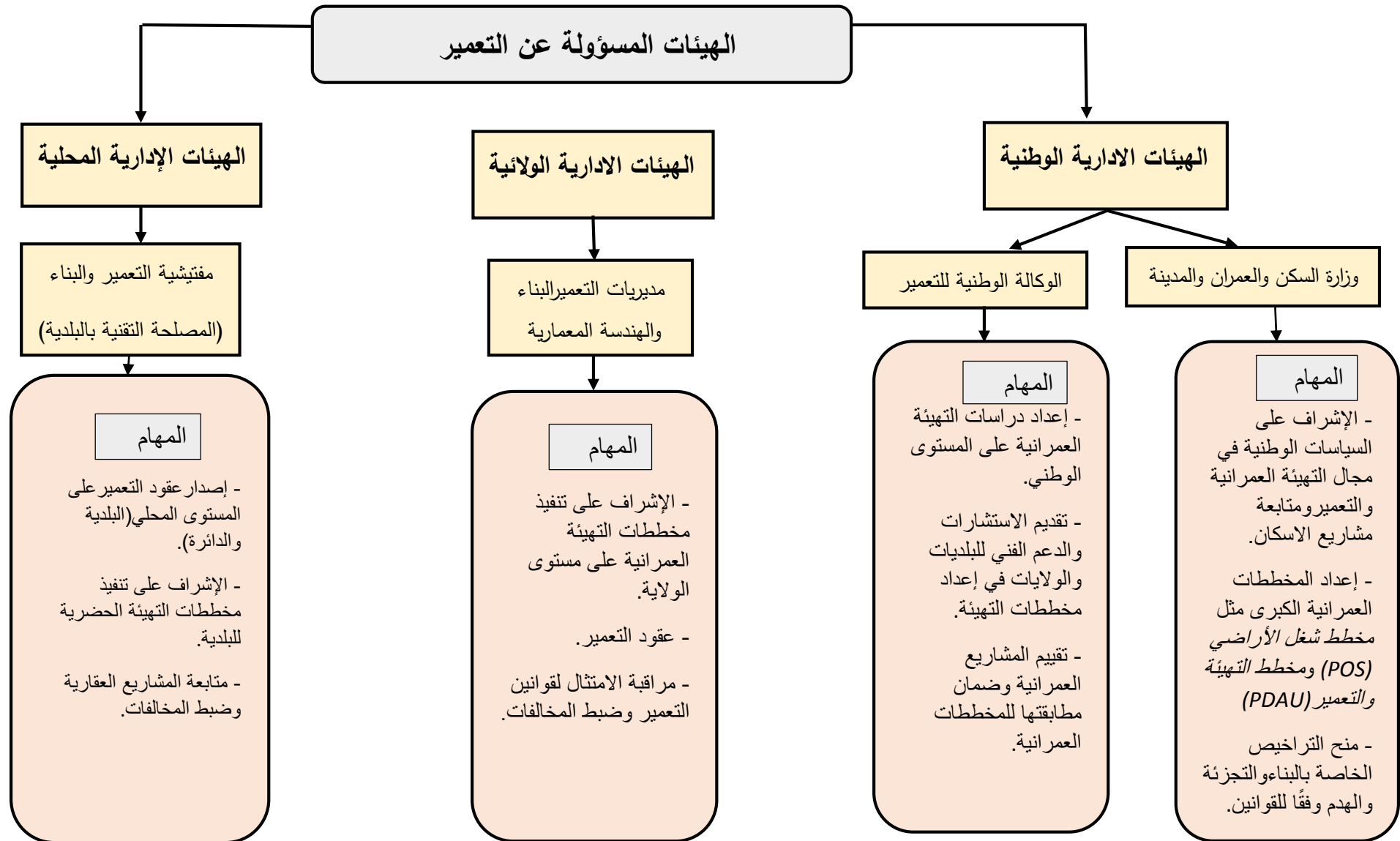




المصدر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

المطلب الثاني : الهيئات الإدارية المسؤولة عن التعمير

شكل رقم 8: يوضح الهيئات الادارية المسؤولة عن التعمير



المطلب الثالث : ضوابط وشروط عقود التعمير

تخضع عقود التعمير لمجموعة من الضوابط القانونية والتنظيمية المصممة لضمان تنفيذ مشاريع البناء والتطور الحضري بشكل يتماشى مع الخطط العامة للتخطيط العمراني، تتضمن هذه الضوابط مجموعة من الشروط تتعلق باختيار الموقع المناسب، وضرورة الالتزام بالوثائق التعميرية، وتوفير البنية التحتية الأساسية المطلوبة، بالإضافة إلى الالتزام بالمعايير التقنية والجمالية المحددة كذلك، يتعين على هذه العقود الالتزام بمواعيد الإنجاز والتوافق مع التصاميم المعتمدة، وتخضع لرقابة الجهات المعنية لضمان تحقيق تنمية مستدامة ومتوازنة.

أولاً: الشروط الشكلية لعقود التعمير⁽¹⁾

الشروط الشكلية لعقود التعمير تُشكّل جزءاً جوهرياً لضمان صحتها القانونية وقابليتها للتطبيق بجانب توافق مضمون العقد مع القوانين المتعلقة بالتعمير، يجب أن يكون مكتوباً بشكل واضح وموقعاً من قبل أطرافه، مع تضمين بيانات أساسية مثل هوية الأطراف، موقع المشروع، طبيعة التدخل العمراني، والالتزامات التي يتحملها كل طرف كذلك، ينبغي أن يتم إبرام العقد وفق الإجراءات القانونية المحددة، حيث يُشترط غالباً اعتماده من الجهات المختصة.

تشمل هذه الشروط كل من :

-الكتابة الرسمية للعقد⁽²⁾

يجب أن تُحرر عقود التعمير في شكل رسمي، أي أن تُوثق بواسطة موثق معتمد، هذا يتماشى مع المادة 12 من قانون التوثيق الجزائري، التي تنص على ضرورة تحرير العقود المتعلقة بنقل الملكية أو الحقوق العينية في وثيقة رسمية.

(1) الشروط الشكلية : متعلقة بالشكل القانوني للعقد حتى يكون صحيحاً وقابلًا للتنفيذ

(2) هاجر بن عياش , مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 11، 2017

- تحديد أطراف العقد بدقة (1)

يُشترط أن يتم تحرير العقد من قبل موظف عام مختص، مثل الموثق، لضمان قانونية العقد وسلامته، هذا يُعزز من مصداقية العقد ويُسهل عملية إثباته أمام الجهات القضائية.

- توضيح موضوع العقد (المشروع العمراني) (2)

* يجب أن يصف العقد بوضوح المشروع المزمع إنجازه، بما في ذلك:

- موقع الأرض المعنية بالعقد.

- نوع التعمير (سكني، تجاري، صناعي، مختلط).

- المساحة والتقسيمات الداخلية للمشروع.

- طبيعة المواد والتجهيزات المستخدمة في البناء.

- تحديد مدة العقد وآجال الإنجاز (3)

▪ يجب أن يتضمن العقد تاريخ بداية ونهاية تنفيذ المشروع.

▪ يمكن تضمين بنود تحدد العقوبات في حالة التأخر في الإنجاز.

- توقيع العقد من قبل جميع الأطراف المعنية (4)

▪ يجب توقيع العقد من جميع الأطراف وإرفاق الوثائق القانونية مثل:

▪ رخصة البناء الصادرة عن السلطات المحلية.

▪ سند الملكية أو عقد الامتياز للأرض.

▪ التصاميم والمخططات الهندسية المعتمدة.

(1) هاجر بن عياش، الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعاوى عقود التعمير، العدد 11 الصادر في جوان 2017

(2) المادة 96 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 17 يونيو 1975

(3) المادة 107 من القانون المدني الجزائري

(4) المادة 331 من القانون المدني الجزائري

ثانياً: الشروط الموضوعية لعقود التعمير⁽¹⁾

تتمحور الشروط الموضوعية لعقود التعمير حول المحتوى الجوهري للمشروع العمراني المُتفق عليه بين الأطراف المعنية ، تتضمن هذه الشروط مجموعة من العناصر الرئيسية، من أبرزها وضع معايير الجودة اللازم اتباعها، ومتطلبات البنية التحتية اللازمة للمشروع، وتنظيم توزيع المساحات بما يتلاءم مع الاحتياجات المحددة علاوة على ذلك، ينبغي أن تكون هذه المشاريع متوافقة مع التصاميم التعميرية المعتمدة

في الوثائق الرسمية، مثل تصميم التهيئة أو تصميم النمو، وألا تتعارض مع التشريعات المحلية المتعلقة بالبيئة، والأمن والسلامة، والتخطيط العمراني يشكل الالتزام بهذه الشروط الموضوعية عنصراً محورياً لضمان التنفيذ القانوني والسليم للمشروع، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز التوازن بين المصالح العامة والخاصة.

حيث تشمل هذه الشروط على:

- الالتزام بالقوانين والتشريعات العمرانية⁽²⁾

- يجب أن يكون العقد متوافقاً مع القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- يجب أن يراعي قوانين البناء والسلامة العامة مثل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق برخص البناء والهدم.

- تحديد التزامات الأطراف بشكل واضح⁽³⁾

يحدد العقد التزامات كل طرف، ومنها:

- التزامات المستثمر العقاري: إنجاز المشروع وفق التصاميم المعتمدة.
- التزامات الدولة أو البلدية: توفير التسهيلات الإدارية والتخطيطية اللازمة.
- التزامات المقاول: تنفيذ المشروع وفق المعايير التقنية والمهنية.

(1) الشروط الموضوعية : تتعلق بالمضمون القانوني للعقد

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، سنة 1990.

(3) المادة 106 من القانون المدني الجزائري

- مراعاة متطلبات الاستدامة والبيئة⁽¹⁾
 - يجب أن يلتزم المشروع بالمعايير البيئية مثل:
 - احترام المناطق الخضراء والمساحات العامة.
 - استخدام مواد بناء صديقة للبيئة.
 - توفير شبكات الصرف الصحي ومعالجة النفايات.
- احترام المخططات العمرانية والتراخيص⁽²⁾
 - يجب أن يتوافق المشروع مع مخطط شغل الأراضي (POS) ومخطط التهيئة والتعمير (PDAU) .
 - لا يجوز للمستثمر تعديل المشروع دون موافقة السلطات المختصة.
- تحديد طرق التمويل وضمانات التنفيذ⁽³⁾
 - يجب تحديد مصادر التمويل للمشروع (تمويل حكومي، خاص، شراكة).
 - ينص العقد على الضمانات المالية لضمان تنفيذ المشروع وفق المخطط المتفق عليه.
- إدراج بنود الجزاءات والعقوبات⁽⁴⁾
 - في حالة مخالفة شروط العقد، يتم فرض جزاءات مثل:
 - غرامات مالية عند التأخر في الإنجاز.
 - إلغاء العقد إذا لم يحترم المستثمر الالتزامات المتفق عليها.

(1) القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالتخطيط العمراني.

(3) القانون رقم 09-09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش لضمان جودة البناء.

(4) المادة 119 من القانون المدني الجزائري المتعلقة بالفسخ عند الإخلال بالتعاقد.

خلاصة الفصل :

قمنا باستعراض المفاهيم الأساسية المتعلقة بعقود التعمير، حيث تناولنا تعريفها، أنواعها، وأبعادها القانونية والاقتصادية كما تم التركيز على أهميتها في تطوير البنية التحتية للمجتمعات، وارتباطها الوثيق بالتنمية العمرانية، سواء على المستوى المحلي أو الإقليمي.

لقد تطرقنا إلى التحديات التي قد تواجه الأطراف المتعاقدة في هذه العقود، بما في ذلك المشاكل القانونية والمالية، وأهمية التزام كل طرف بحقوقه وواجباته لتجنب النزاعات والمشاكل المستقبلية بالإضافة إلى ذلك، تم مناقشة دور عقود التعمير في تحفيز الاقتصاد الوطني من خلال توفير فرص العمل وتعزيز الاستثمارات في قطاع البناء والتشييد.

يُمكن القول إن عقود التعمير تمثل أداة حيوية لتنفيذ المشاريع الكبرى التي تسهم في النهوض بالمجتمعات وتنميتها ولذلك، فإن إلمام الأطراف المعنية بكل تفاصيل هذه العقود وتطبيقها بشكل صحيح يعد من الأمور الأساسية لتحقيق النجاح والاستدامة في مشاريع التعمير.



الفصل الثاني

قرارات الإصدار في عقود التعمير

تمهيد :

تمثل قرارات الإصدار مجموعة من الإجراءات التي تصدرها الجهات المختصة، سواء كانت حكومية أو خاصة، لتحديد آلية إبرام العقد، واختيار المقاولين، وضبط عمليات التنفيذ، مما يضمن شفافية التعاقدات وكفاءة تنفيذ المشاريع، وتستند هذه القرارات إلى مجموعة من المرجعيات القانونية والتنظيمية، مثل قوانين البناء، والمواصفات الفنية، وكودات التشييد، فضلاً عن القوانين التي تحكم المناقصات والتعاقدات الحكومية والخاصة.

لذا سنتطرق في هذا الفصل التعرف على:

اليات اصدار رخصة البناء كمبحث اول.

العراقيل والتحديات في التطبيق الميداني كمبحث ثاني.

المبحث الاول : اليات اصدار عقود التعمير

يعتبر الحصول على رخصة البناء إجراءً إدارياً ضرورياً لكل من يرغب في تشييد أو تعديل أو توسيع بناء، يتم ذلك من خلال المجلس الشعبي البلدي، وفقاً للقوانين واللوائح التنظيمية التي تحكم التهيئة والتعمير، حيث خصص المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية التي هي جزء لا يتجزأ من المبدأ الدستوري المتعلق بضمان الملكية الخاصة بحيث ضبط اختصاص المشرع على أسس قانونية بتنظيم الممارسة الحريات العامة ووضع نظامها القانوني وخاصة تقيد ممارستها بإجراء الترخيص الإداري المسبق في الأحكام الدستور باعتباره القانون الأساسي الذي ينظم عمل السلطات العامة وأصول الممارسة باختصاصها الدستورية ويضفي عليها الشرعية ويضمن في ذات الوقت الحقوق والحريات الجماعية والفردية حيث وازن العمران الجزائري بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال منح الأشخاص حق الحرية العقارية والمطالبة بحقوقهم في الحصول على رخصة البناء وبالتالي فإن رخصة البناء هي الضمان الأساسي للاحترام قواعد العمران محافظة في وقت نفسه على مقتضيات الحماية البيئية والاستغلال العقلاني للعقار وتطرح أيضاً ضرورة وضع مشاريع بناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران التي تراعي الشروط مختلفة القانونية والتقنية والبيئية لتواجد هذا البناء وهذا ما أصدرت أساسه رخصة البناء لهذا تعتبر السلطات المحلية دوراً مهماً جداً في إصدار العقود، خاصة في مشاريع التعمير والبناء.

المطلب الاول : دور السلطات المحلية في الإصدار

تسعى السلطات المحلية إلى التنسيق بين مختلف الجهات ذات الصلة، بما في ذلك البلديات والوكالات الحضرية والهيئات الأخرى، بهدف ضمان تنفيذ العمل وفق الخطة الموضوعية وتحقيق توازن بين التنمية العمرانية وحماية المصالح العامة.

1- دور السلطات المحلية في الإصدار برخصة البناء :

1-1- تعريف رخصة البناء

- تعريف القضائية :

عرفت السلطات القضائية الفرنسية رخص البناء من خلال حكم صدر عن محكمة الجنايات في تولوز في 7 فبراير 1947، حيث وصفها بأنها ترخيص إداري وإجراء لضبط الأمور الإدارية، هذا الترخيص يعني

السماح بالقيام بعمل معين وليس له علاقة بحق الملكية، وبالتالي فإنه لا يمنح أي حق ملكية وليس له أي تأثير على ملكية الأرض من هذا التعريف، يتضح أنه يجب على الأفراد الحصول على إذن من السلطات المختصة قبل القيام بأي نشاط أو ممارسة حريتهم كما ينبغي التنبيه إلى الفروق بين الملكية ورخصة البناء، لأنه لا يمكن اعتبار رخصة البناء وسيلة للحصول على الملكية.

في النظام القضائي المصري، تم تعريف رخصة البناء أيضًا من خلال الحكم في القضية رقم 1909 الصادر في تاريخ 08/01/1980 اعتبرت المحكمة الإدارية أن الأمر يعد شكلاً من أشكال النشاط الإداري الضابط حيث يتم استعمال السلطة التقديرية بشكل متغير، وفقاً للاحتياجات التي تتطلبها القوانين واللوائح المعنية من قيود ومتطلبات من خلال التعريفين السابقين، يظهر أن كلاهما يعتبر رخصة البناء تدبيراً من ضمن تدابير الضبط الإداري، والتي تحمل طابع الترخيص وهذا يعني أن الترخيص هو الإذن الممنوح من الجهة المختصة لممارسة نشاط معين، ولا يمكن القيام بذلك دون هذا الإذن.

- تعاريف الفقهية :

إن التعريفات القانونية لرخصة البناء متعددة واحدة من هذه التعريفات تشير إلى أنها الإجراء السابق للبدء في البناء، والذي من خلاله تحدد السلطة الإدارية أن الأعمال الإنشائية ستتم وفقاً للاحتياجات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعمران كما عرفت بأنها قرار إداري فردي يمنح من خلاله الإذن من السلطة الإدارية للبناء ، مما يتطلب الالتزام بالقوانين واللوائح المنفذة في ذلك الموقع وفي تعريف آخر، تُعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بناءً على قرار يُعطي الحق لمقدم الطلب في تنفيذ مشروعه، بعد التأكد من عدم انتهاك القوانين المتعلقة بإعداد وتطوير الأراضي، والمخطط الرئيسي للتطوير، وكذلك المخططات البيئية والمناطق المحمية كما تصف بأنها إجراء قانوني يؤثر على حق الملكية لصالح المصلحة العامة ويوضح تعريف رخصة البناء أنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص، سواء كان طبيعياً أو معنوياً، في إنشاء بناء جديد أو تعديل بناء قائم، قبل الشروع في الأعمال الإنشائية، التي يجب أن تتوافق مع قواعد العمران.

2-عناصر رخصة البناء :

بعد توضيح مفهوم رخصة البناء من الجوانب القانونية والفقهية، يمكننا أن نستنتج أن طبيعتها القانونية تتمثل في كونها قراراً إدارياً يُعرف القرار الإداري على أنه فعل قانوني فردي تقوم به إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويترتب عليه نتائج قانونية تؤدي إلى إنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قائم

لذا، فإن الطبيعة القانونية لرخصة البناء تتعلق بوجود القرار الإداري، وسنستعرض عناصرها التي سنناقشها ، والتي تتكون من ثلاثة فروع في الفرع الأول يتعلق الأمر بإصدار رخصة البناء من السلطة المختصة وفي الفرع الثاني يجب أن يكون القرار مسبقاً، ويُستخدم الترخيص لإقامة بناء جديد أو لتغيير بناء قائم في الفرع الثالث.

بالنسبة للفرع الأول : صدور رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة .

رخصة البناء هي قرار إداري يتم إصداره من قبل هيئات إدارية معينة حسب القانون، ويتم ذلك بشكل فردي وبالتالي، يمكن تعريف القرار على أنه إجراء قانوني تقوم به الإدارة باستخدام سلطتها العامة، مما يخلق وضعاً قانونياً جديداً أو يؤثر على وضع قانوني قائم تعتبر رخصة البناء من القرارات المتعلقة بال عمران الفردي، وهو كل إجراء قانوني يتعلق بحقوق فردية خاصة وليس عامة، حيث تمنح حقاً لشخص معين أو أشخاص محددين.

يجب على الإدارة أن تلتزم بالشكل القانوني الصحيح عند إصدار رخصة البناء، وإلا فإنه يمكن إلغاء هذه الرخصة بسبب عدم الاختصاص وبما أن رخصة البناء تُعتبر قراراً إدارياً، فإن قانون الجزائري ينظمها كما القرارات الإدارية الأخرى.

-تعتبر تصرفاً قانونياً يهدف إلى ترتيب آثار قانونية، ولهذا فهي ذات طابع تنفيذي، أي أنها تترتب عليها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

-تصدر عادة من مرفقات عامة، حيث إن مصدر القرارات الإدارية يكون غالباً هيئات عامة، سواء كانت أجهزة أو هيكل السلطة أو مؤسسات عامة وهذا ينطبق أيضاً على رخصة البناء، التي تصدر من سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو غير مركزية.

بالنسبة للفرع الثاني : قرار منح رخصة البناء يكون قرار قبلياً

إن منح رخصة البناء هو أمر يجب أن يتم قبل بدء أي عمل في البناء، سواء كان ذلك لبناء جديد أو لتعديل مبنى قائم هذا يعني أن الحصول على الرخصة هو خطوة ضرورية قبل الشروع في البناء، وهو يعكس الرقابة الوقائية كوسيلة لمراقبة استخدام الأراضي بشكل مسبق الرخصة تضمن عدم السماح بإنشاء مبانٍ بدون ترخيص، مما يفرض على الإدارة اتخاذ القرارات اللازمة لمنح التراخيص لاحقاً لتسوية الأوضاع

المخالفة، احترام معايير التنظيم العمراني من خلال رخصة البناء يتحقق بعد اتباع إجراءات تتيح للإدارة تقييم الجوانب التنظيمية والفنية للبناء ، يجب أن تصدر الإدارة قرارها بخصوص رخصة البناء وفقاً للشروط والأحكام التي يحددها القانون، حيث إن الأهمية ليست فقط في الحصول على الرخصة بل في الالتزام بالقواعد والشروط الفنية والتنظيمية التي تشملها تشريعات البناء ، أي بناء يُقام بدون الحصول على رخصة يعد جريمة، ويعتبر مخالفاً للقوانين السارية، مما يمنح الجهة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لإنهاء هذه المخالفات وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره الصادر في عام 14/02/2000، حيث نص على ضرورة هدم المنشآت التي تم بناءها بخرق للقانون هذا القرار يعكس الدور الرقابي المرتبط برخص البناء بهدف الحفاظ على سلامة البنية العمرانية وتنظيم النشاط العمراني وتقليل المخالفات ويؤكد المشرع الجزائري ذلك من خلال القانون رقم 29/90 المعدل بالقانون رقم 04-05، حيث ينص في المادة 52 على ضرورة الحصول على رخصة البناء كشرط أساسي قبل إنشاء مبانٍ جديدة أو تعديل المباني القائمة.

بالنسبة للفرع الثالث : ان يشتمل الترخيص على اقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم

تنص المادة 421-1 من القانون العمراني الفرنسي على أنه يجب على أي شخص يرغب في القيام بأعمال بناء، سواء كانت لأغراض سكنية أو غيرها، أن يحصل على رخصة بناء مسبقاً، حتى لو لم تتطلب الأساسيات كما أن نفس الرخصة تشمل الأعمال المتعلقة بالبناء القائم التي تهدف إلى تغيير مظهره الخارجي، أو حجمه، أو إضافة مستويات جديدة يتضح من هذه المادة أن الترخيص بالبناء لا يقتصر فقط على إنشاء مبانٍ جديدة، بل يشمل أيضاً التغييرات والتحسينات في المباني الموجودة وفي المادة 52، الفقرة 02 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم بواسطة القانون رقم 04-05 الذي يتعلق بالتخطيط والتعمير في الجزائر، يشترط الحصول على رخصة بناء من أجل إنشاء مبانٍ جديدة بأي

استخدام، بالإضافة إلى عمليات توسيع المباني القائمة، وتعديل أي جزء يمس الجدران الكبيرة أو الواجهات الخارجية، أو إنشاء جدار قوي للدعم أو التسييج في الأماكن العامة.

3- أهمية رخصة البناء :

تكمن الأهمية في رخص البناء كونها نوعاً من التراخيص ذات الطابع الرقابي والوقائي تلعب هذه التراخيص دوراً حيوياً في تنظيم العمران في جميع مراحله، مما يساعد في تجنب المشاكل التي تحدث في هذا المجال الهدف من رخص البناء هو تحقيق توازن بين مصلحة الشخص الذي يتقدم للحصول عليه، سواء لأغراض

سكنية أو تجارية أو صناعية، وبين المصلحة العامة المتمثلة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة يسمح تراخيص البناء لصاحبه بالقيام بعمليات البناء، مع ضمان الالتزام بقواعد التخطيط العمراني، مما يساهم في إنشاء بيئة عمرانية متجانسة ومناسبة للحياة، خالية من أشكال البناء العشوائي، سنتناول في هذا الموضوع أهمية رخص البناء من خلال قسمين: في القسم الأول سنتحدث عن أهمية رخصة البناء قبل بدء أي أعمال بناء، بينما في القسم الثاني سنركز على أهمية رخصة البناء بعد إتمام أعمال البناء.

أ- القسم الأول : أهمية رخصة البناء قبل بدء أعمال بناء

تعتبر وسيلة لمتابعة الالتزام بالقوانين أو المبادئ العامة المتعلقة بالتخطيط والعمران يشمل ذلك كل من المخطط التوجيهي للتخطيط والعمران، ومخطط استخدام الأراضي لا يمكن البدء في أي عملية بناء ما لم يتم الالتزام بهذه المخططات كما تلعب رخصة البناء دوراً حيوياً في حماية ورقابة تطبيق معايير التخطيط العمراني وفقاً لقواعد الأمن والصحة وسلامة الأفراد وممتلكاتهم ليست رخصة البناء مجرد إجراء بيروقراطي أو روتيني، بل لها مجموعة من الأهداف العامة من جهة أخرى، تساهم رخصة البناء في الحفاظ على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام كما نصت المادة 44، الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي تم إلغاؤه، حيث جاء فيها أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كانت متوافقة مع أحكام مخطط استخدام الأراضي المعتمد أو مطابقة لوثيقة بديلاً لذلك بالإضافة إلى ذلك، تنص المادة 52، الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المعني متوافقاً مع أحكام مخطط استخدام الأراضي الموافقة عليه أو خطة استعمال الأراضي حالياً في مرحلة الموافقة، وقد تجاوزت مرحلة الفحص العام أو تتوافق مع الوثيقة التي تحل محل ذلك.

ب- القسم الثاني : أهمية رخصة البناء بعد إتمام أعمال البناء

تعتبر وسيلة تتيح المراقبة وتتبع مراحل البناء خطوة بخطوة منذ بداية المشروع، بهدف تجنب انحرافه عن الخط المحدد مسبقاً، وبالتالي تفادي الوقوع في مخالفات رخصة البناء، مما قد يؤدي إلى خروج المشروع عن نطاق البناء القانوني ودخوله في البناء غير المنظم تمثل فرصة البناء مراقبة الدولة لما يحدث من أعمال، وتكون ضمن الأنشطة الإدارية الضبطية كما أن رخصة البناء تعكس أن المتقدم لها اختار نوعاً معيناً من البناء يتناسب مع المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، ويجمع بين رغباته في تحقيق احتياجاته العمرانية وما يلزم به القانون في مجالات البناء والتعمير الذي تستند عليه الرخصة لذلك، ينبغي على المتقدم الالتزام برخصة البناء والمخططات الفنية المرتبطة بها، والتي تعبر عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا

الالتزام والاحترام لرخصة البناء والمخططات المرتبطة بها أن تكون نهاية المشروع وافتتاحه بمثابة بداية تُعتبر في النهاية إنجازاً معمارياً يضيف جمالاً وتناسقاً للحي والنسيج العمراني للمدينة بشكل عام.

4- نطاق تطبيق رخصة البناء :

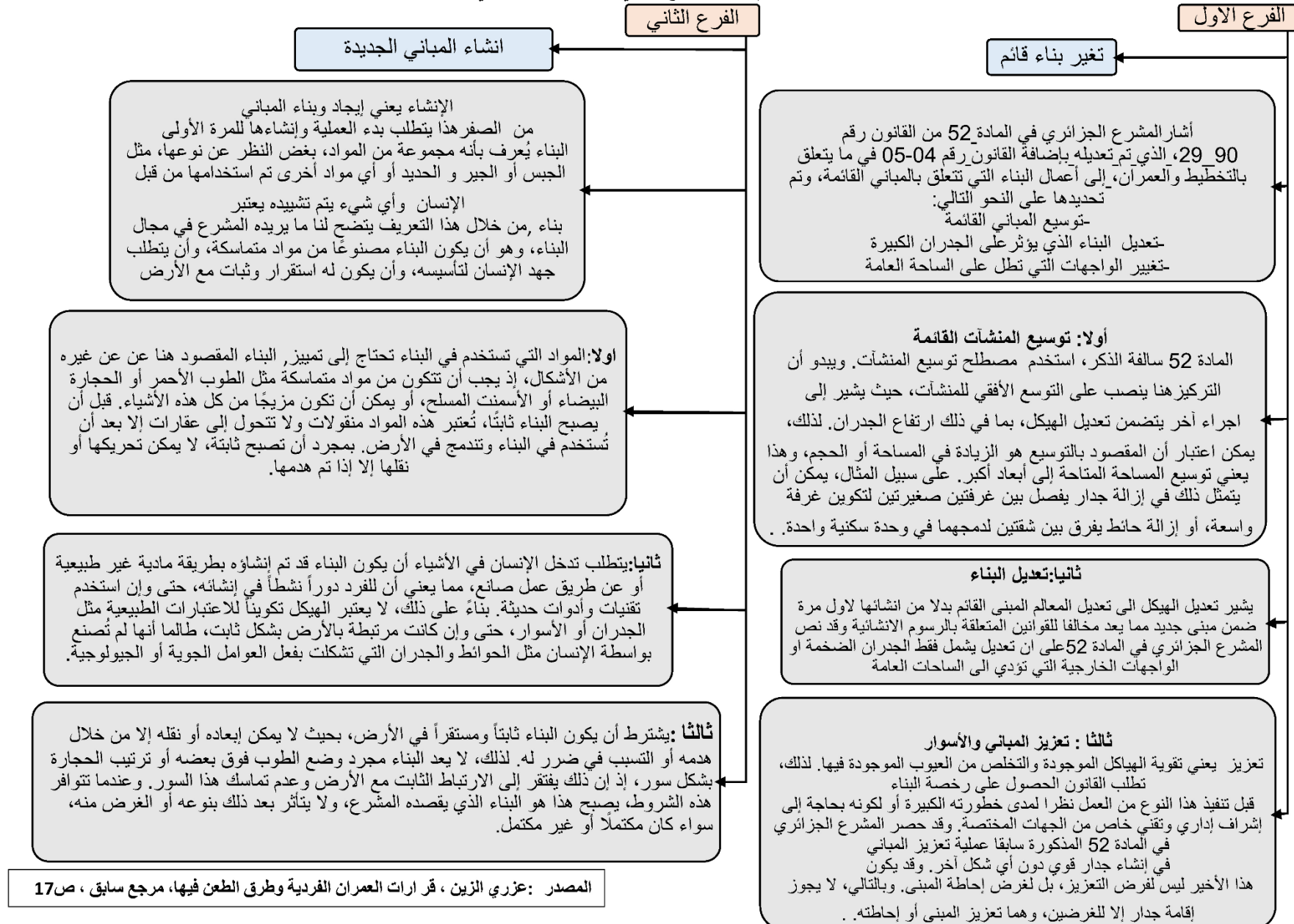
أ- نطاق الموضوعي لرخصة البناء :

حدد القانون الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-20 المعدل بالقانون 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على مايلي "يشترط الحصول على رخصة البناء من أجل إنشاء المباني الجديدة بغض النظر عن استخدامها، وأيضاً لتمديد المباني القائمة، وكذلك لتغيير المباني التي تؤثر على الجدران الكبيرة أو الواجهات التي تطل على الساحات العامة، بالإضافة إلى بناء جدار قوي للدعم أو لتأمين المكان لذا، تشمل الأعمال التي تحتاج إلى رخصة البناء ما يلي:

- إنشاء أي مباني جديدة مهما كان استخدامها.
- تمديد المباني الحالية.
- تغيير البناء الذي يؤثر على الجدران الكبيرة أو الواجهات المقابلة للمساحات العامة.
- بناء جدار قوي بهدف الدعم أو التسييج.

بناءً على ما تقدم، سنقوم بتفصيل هذه الأعمال من خلال تقسيم هذا المضمون إلى فرعين :

شكل رقم 9 : يوضح فرعي النطاق الموضوعي



المصدر : عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص17

ب- النطاق المكاني لرخصة البناء :

النطاق المكاني لرخصة البناء يشمل المناطق التي يجب على الأفراد فيها الحصول على رخصة قبل البدء في أعمال البناء، وذلك حسب ما يفرضه المخطط العام للتخطيط والتطوير ومخطط استخدام الأراضي الذي ينظم حقوق استخدام الأراضي والبناء ولذلك، يمكن تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء عبر قسمين:

القسم الأول : يتناول النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

القسم الثاني : يتناول النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

• **النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم**

سوف نتحدث عن مجال تطبيق رخص البناء وفقاً للقوانين التالية :

أولاً، نجد أن أمر رقم 67/75 الذي يتناول رخص البناء ورخص تقسيم الأراضي الملغاة لم يحدد النطاق المكاني لرخص البناء ولكن عند الرجوع إلى المادة 02 من هذا الأمر، يمكننا أن نلاحظ بأنها لا تتطلب رخصة بناء في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 شخص لذا، فإن رخصة البناء تكون إلزامية للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة هنا، اعتمد المشرع على الكثافة السكانية لتحديد نطاق رخص البناء، لكن جعلها إلزامية لبعض الفئات، مثل أي بناء له أهميته الوطنية أو المحلية والذي يتعلق بالنقل المدني البري أو الجوي أو البحري، وكذلك المنشآت المدنية للنقل والأرصاء الجوية، والمرافق الخاصة بالإذاعة والتلفزيون تشمل بذلك أيضاً إنتاج وتحويل الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها عبر الجو، وإنتاج المحروقات السائلة والغازية، وكذلك المنشآت المرتبطة بنقلها، وشحن ومعالجة المياه، إضافة إلى تصفية وطرء المياه المستعملة كما تشمل المنشآت الخاصة بالأمن الوطني والجمارك، والمواصلات الجوية، وأي بناء يحتوي على مجموعة سكنية تتجاوز 500 وحدة سكنية نظراً لأهمية تلك المواقع.

ثانياً، في القانون رقم 02/82 الذي يختص برخص البناء ورخص التجزئة الأراضي الملغاة، حدد المشرع الأماكن التي تحتاج لرخصة بناء فالمناطق الحضرية، وأماكن التوسع في البلديات المركزية، بالإضافة إلى المجتمعات السكانية التي يزيد عدد سكانها عن 2500 نسمة هي من بين تلك المناطق، كذلك، تشمل المراكز الحضرية والمجموعات السكانية التي يزيد عدد سكانها عن 2500 نسمة وقابلة للتوسع، المناطق

الريفية ذات القيمة الزراعية العالية، والمناطق التي تتميز بخصائص خاصة، أو في المناطق المحمية التي تم تصنيفها من قبل الجهات المعنية وفقاً للمادة 05 من نفس القانون.

حدد القانون الأنشطة البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة للبناء، بغض النظر عن موقعها تتعلق هذه الأنشطة بالمنشآت الصناعية ووسائل النقل على كافة أنواعها، بما في ذلك النقل المدني والبري والجوي والبحري كما تشمل المنشآت المدنية الخاصة بالموصلات، والرصيد الجوي، والبث الإذاعي والتلفزيوني، بالإضافة إلى إنتاج الطاقة الكهربائية وعمليات تحويلها ونقلها وتوزيعها عبر الأسلاك الهوائية، تشمل أيضاً منشآت الأمن الوطني والجمارك وعلامات الطرق أي بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع، بالإضافة إلى أي هيكل يحتوي على أكثر من 10 وحدات سكنية، يحتاج لرخصة بناء وقد تناولت هذه المادة الأعمال البنائية ذات الأهمية الكبيرة للبيئة والاقتصاد، حيث فرض المشرع الحصول على رخصة البناء نظراً لتأثيرها البارز على حياة الأفراد.

• النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بعد إصدار القانون رقم 90-29 الذي يتعلق بالتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، لم يتضح نطاق رخصة البناء بشكل محدد ولكن في المادة 04، نجد أن المشرع وضع شروطاً للأراضي القابلة للبناء وتتمثل هذه الأراضي في تلك :

التي تحترم مبادئ الاقتصاد الحضري عندما تقع داخل المناطق المعمورة للبلدية الشروط تشمل أيضاً الأراضي الزراعية التي لا تؤثر على الاستغلال الزراعي من الضروري أيضاً حماية المعالم الأثرية والثقافية، ويجب على هذه الأراضي أن تكون محمية من المخاطر الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية يبدو أن المشرع الجزائري قد وسع نطاق تطبيق رخصة البناء، وهذا يعدّ تطوراً مهماً في مجال التعمير، حيث أصبحت الرخصة إلزامية في جميع المناطق، بشرط أن تتوفر في البناء المقبل الشروط المذكورة سابقاً.

5- القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء

تطبق رخصة البناء بعض القيود والاستثناءات التي تجعلها غير ضرورية لأعمال معينة أو في مناطق محددة سنناقش في هذا الجزء القيود المتعلقة بنطاق تطبيق رخصة البناء، حيث قسمناها إلى قسمين :

يتعلق القسم الأول بالقيود المفروضة على الجوانب الموضوعية لرخص البناء، بينما يهتم القسم الثاني بالقيود المتعلقة بالنطاق المكاني لرخصة البناء.

5-1- القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء

القيود المتعلقة بنطاق موضوع رخص البناء تشمل عدة جوانب لقد تناولنا في حديثنا نطاق رخص البناء الذي يغطي مجموعة مختلفة من أنشطة البناء التي تتطلب هذه الرخصة يجب الإشارة إلى أن أعمال الترميم والصيانة لا تتطلب الحصول على رخصة بناء، وذلك لأن المشرع حصر أعمال البناء في إنشاء مبنى جديد أو تعديل مبنى موجود، وفقاً للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمكمل بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتخطيط العمران أعمال الترميم تعني إصلاح الأجزاء التالفة من المبنى أو ملحقاته نتيجة أخطاء في البناء أو الاستخدام، أو بسبب التلف الناتج عن الاستخدام العادي. من ناحية أخرى، تشير أعمال الصيانة إلى ما هو ضروري لضمان استخدام المبنى وملحقاته والحفاظ عليه في حالة جيدة تسهل الاستمرار في استخدامه يمكن أن تتضمن أمثلة أعمال الترميم والصيانة ما يلي:

- * إصلاح الشقوق وتغيير البلاط.
- * تعديلات على خزانات المياه.
- * تنفيذ التركيبات الصحية وأعمال الدهانات والتشطيبات.
- * تصليح التركيبات الكهربائية وصيانة المصاعد وأنظمة المياه.

فيما يتعلق بالجانب القانوني في الجزائر، فإن المادة 52 توضح بوضوح أن جميع الأعمال التي تخرج عن نطاق هذه المادة لا تحتاج إلى رخصة بناء بينما في فرنسا، عرفت القوانين بعض أعمال البناء التي لا تحتاج إلى رخصة بموجب المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي، وحددت عشرة أنواع من الأعمال، منها:

- 1- الإنشاءات التي تتم تحت سطح الأرض، أو المنشآت المخصصة لتخزين الغازات أو السوائل، بالإضافة إلى شبكات المياه والصرف الصحي.
- 2- المنشآت الأساسية المتعلقة بوسائل النقل، سواء كانت السكك الحديدية أو النقل النهري أو المنشآت الخاصة بالمشاة، وكذلك المنشآت الحيوية بالموانئ والمطارات.
- 3- المنشآت المؤقتة التي تُقام على أراضي بناء السفن وتكون ضرورية لعمليات البناء المباشرة، وأيضاً المنشآت المؤقتة المرتبطة بالتسويق المبني الذي لم يكتمل بعد.
- 4- النماذج المؤقتة للمباني المستخدمة في الأسواق والمعارض.
- 5- التماثيل، الآثار، والأعمال الفنية التي لا يتجاوز ارتفاعها 12 متراً أو حجمها 3,40 متر مكعب.
- 6- المرتفعات الطبيعية التي لا تكون أكثر ارتفاعاً من 60 سم عن مستوى الأرض.

5-2- القيود المفروضة على النطاق المكاني لرخصة البناء

حدد المشرع الجزائري، من خلال قانون رقم 90-29 المعدل بواسطة القانون رقم 04-05 المرتبط بالتخطيط والعمران، الاستثناءات المتعلقة بنطاق رخصة البناء وقد جاء ذلك في المادة 53 التي تنص على أنه لا تحتاج إلى رخصة البناء البنايات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني يجب على صاحب المشروع أن يثبت توافق مشروعه مع القوانين والتشريعات التنظيمية في مجال البناء والعمران وفقاً لهذه المادة، فإن المباني المتعلقة بالدفاع الوطني معفاة من رخصة البناء نظراً لخصوصيتها الأمنية والاستراتيجية، ولكن ينبغي الالتزام بقواعد العمران الموجودة في التشريعات التنظيمية المختلفة أما باقي المباني، فهي بحاجة إلى الحصول على رخصة البناء.

كما وضحت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها، المباني التي تتبع سرية الدفاع الوطني حيث جاء فيها أن هذه الوثائق لا تتعلق بالهياكل الأساسية الخاضعة لسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل الأساسية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، بالإضافة إلى بعض الهياكل الأساسية الخاصة التي تحتوي على طابع استراتيجي من الدرجة الأولى، التي تتبع بعض الوزارات أو الهيئات أو المؤسسات من خلال هذه المادة، يتضح أن المشرع قد وسع نطاق المباني التي تدرج تحت سرية الدفاع الوطني، لتشمل الهياكل العسكرية المخصصة لمهام وزارة الدفاع.

كما أشار المشرع أيضاً إلى إعفاء بعض الهياكل الأساسية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي التي تنتمي إلى بعض الوزارات أو الهيئات أو المؤسسات، ومن المهم أن نذكر أن المشرع الجزائري قد تخلص من الاستثناءات التي فرضها القانون رقم 82-02، الذي متعلق برخص البناء ورخص تقسيم الأراضي، حيث كانت هذه الاستثناءات تشمل المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة، والتي ليست بلديات.

فيما يخص أعمال الترميم والإصلاح وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والمباني المدنية المصنفة، وكذلك الأعمال الباطنية للصيانة والإصلاح المتعلقة بأنظمة النقل والطاقة، بما في ذلك النفط والغاز والكهرباء ووسائل التواصل والمياه والصرف الصحي، فقد خضعت جميعها لضوابط معينة.

بالنسبة للمباني التابعة لوزارة الدفاع الوطني التي تحمل أهمية استراتيجية، وكذلك المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الزراعية العالية، والتي لم يتم تحديدها أو تصنيفها في مناطق مميزة، فقد خضعت لنظام التصريح بالأشغال وقد كان من الجيد أن يلغي المشرع هذه الاستثناءات ويجعل جميع المباني، بغض النظر عن المنطقة التي تُبنى فيها، تحتاج إلى رخصة بناء، وذلك لضمان الالتزام بأقل الشروط القانونية والبيئية والفنية المحددة في مجال العمران ولرفض معايير الرقابة السابقة على هذه المباني.

المطلب الثاني : الإجراءات العملية

هي كل الخطوات التي يجب اتباعها لضمان تنفيذ المشاريع العمرانية بشكل قانوني ومنظم.

تشمل الإجراءات العملية:

أولاً- الخطوات الإدارية والقانونية حول اصداررخصة البناء

لا تُعتبر عملية الحصول على رخصة البناء خطوة مباشرة، إذ تتطلب إصدار الإدارة المختصة قراراً خاصاً حول رخصة البناء وفق إجراءات منهجية محددة تبدأ بدراسة الملف وتنتهي بإصدار القرار النهائي وفي هذا السياق، تقتضي العملية تحديد الجهة المختصة بمنح الرخصة، ثم توضيح كيفية التحقيق في الملف، وأخيراً إصدار القرار الرسمي.

❖ الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء

حدد المشرع الجهات المسؤولة عن إصدار قرار رخصة البناء، ومنح هذا الاختصاص بالدرجة الأولى لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره صاحب السلطة الأصلية في هذا المجال، وهو ممارسة تعكس ما هو قائم في معظم التشريعات .

ومع ذلك، يمكن أن يشمل هذا الاختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات معينة حددها القانون فقد قام الإطار القانوني بتوزيع سلطة منح رخصة البناء بين جهات وسلطات إدارية متعددة، سواء كانت مركزية أو لا مركزية، وذلك بناءً على معيار مركب يأخذ بعين الاعتبار طبيعة البناء وأهميته على المستويات المحلية والجهوية والوطنية.

وعليه، سنسعى إلى تناول كل جانب من هذه المسألة بالتفصيل.

➤ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنظر في طلبات رخص البناء، حيث يتخذ قراراته بناءً على صفته كممثل للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة، وذلك وفق المادة 65 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي فصلت الحالات المرتبطة بكل صفة على النحو التالي :

أولاً: بصفته ممثلاً للبلدية

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار رخص البناء في الحالات التي تكون فيها الأراضي أو المباني المشمولة بطلب الرخصة داخل نطاق مغطى بمخطط شغل الأراضي (POS) في هذه الحالة، يُلزم الرئيس بتزويد الوالي بنسخة من الرخصة الممنوحة .

ثانياً: بصفته ممثلاً للدولة

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حتى إذا كان الاقتطاع أو البناء المطلوب غير مشمول ضمن نطاق مخطط شغل الأراضي (POS) في هذا السياق، يصدر الرئيس القرار المتعلق بالرخصة ليس بصفته ممثلاً للبلدية، بل كممثل للدولة كما يُشترط موافقة الوالي على القرار قبل اتخاذه، وذلك بخلاف الحالة الأولى التي يكون فيها فقط مُطلعاً على الرخصة بعد صدورها.

يترتب على الصفة التي يُمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء العديد من الآثار القانونية يتمثل ذلك في:

-خضوع رئيس المجلس الشعبي البلدي للوصاية الإدارية من طرف الوالي عندما يكون ممثلاً للبلدية.

- الامتثال للسلطة الرئاسية التابعة للوالي عندما يكون ممثلاً عن الدولة.

➤ اختصاص الوالي في منح رخص البناء

فإن ذلك يُحدّد وفق المادة 66 من قانون 29/90، حيث يملك الوالي صلاحية تسليم رخص البناء في حالات معينة، منها:

-إنجاز المباني والمنشآت لصالح الدولة أو الولاية وهياكلها.

-المنشآت المخصصة للإنتاج، النقل، التوزيع، وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية.

- الأراضي والمباني الواقعة في المناطق المحددة بموجب المواد 45، 46، 48، و 49 من قانون 29/90، والتي تشمل السواحل، المناطق ذات الخصائص الطبيعية أو الثقافية أو الأثرية البارزة، وكذا الأراضي الفلاحية ذات الإنتاجية الجيدة أو العالية.

➤ اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في منح رخص البناء

وفقاً للمادة 67 من قانون 90/29، يُعد الوزير المكلف بالتعمير مسؤولاً عن منح رخص البناء الخاصة بالمشاريع الهيكلية التي تحمل أهمية وطنية أو جهوية، وذلك بعد التشاور مع الوالي أو الولاية المعنيين بهذه المشاريع يتضح من هذا النص أن المشرع الجزائري عمل على توزيع الاختصاصات المتعلقة بمنح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوزير المكلف بالتعمير هذا التوزيع يتم وفقاً للأسس التي تراعي كثافة الأنشطة العمرانية، خصوصاً على مستوى البلديات التي تشهد ارتفاعاً ملحوظاً في مشاريع البناء الخاصة.

انطلاقاً من مبدأ تقريب الإدارة من المواطن، الذي يمثل أحد أسس اللامركزية الإدارية، مُنح رئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصاً واسعاً في منح رخص البناء. بعد ذلك، يتصاعد اختصاص النظر في هذه الرخص إلى الوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ما ينعكس مباشرة على طبيعة المنازعات المتعلقة بمشروعية القرارات المرتبطة برخص البناء، وضمن هذا السياق، يعد احترام طرق وآليات الطعن ضد هذه القرارات عنصراً أساسياً في ضمان شرعية الإجراءات الإدارية.

2- فيما يتعلق بالتحقيق في طلب رخص البناء:

يقصد بعملية التحقيق التدقيق العميق في الطلب للتأكد من مدى استيفاء الشروط القانونية المطلوبة تشمل هذه العملية تقييم مدى انسجام المشروع المقدم مع القوانين والقواعد المطبقة، الهدف من هذا الإجراء هو تمكين الإدارة من اتخاذ القرار المناسب بناءً على البيانات والمعلومات الدقيقة المتعلقة بكل طلب.

بمجرد تقديم طلب الحصول على رخصة البناء للجهات المعنية، يصبح من الضروري إجراء تحقيق شامل في الملف، تُعتبر هذه العملية ذات أهمية قصوى بسبب الدور الأساسي الذي تلعبه رخصة البناء في ضمان الالتزام بالقوانين والأحكام المعمول بها.

يهدف التحقيق في طلب الرخصة إلى التأكد من توافق البناء المنفذ مع المخطط الخاص بشغل الأراضي، في حال وجوده، وذلك بناءً على الوثائق المقدمة ضمن ملف الطلب، كما تأخذ الجهات المختصة في الاعتبار خصوصيات البناء مثل الموقع والحجم والمظهر وغيرها، بالإضافة إلى المعايير الواردة في المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حال غياب مخطط شغل الأراضي، وإذا كانت المخططات التفصيلية غير متوفرة، يتم تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تضع الحد الأدنى من الشروط الواجب مراعاتها، بما يتماشى مع طبيعة الأرض سواء كانت زراعية أو صناعية، مع الالتزام بالأحكام التشريعية والتنظيمية التي تخدم المصلحة العمرانية العامة.

هذه الأحكام تتضمن جوانب الأمن والنظافة والجماليات، فضلاً عن حماية البيئة والحفاظ على الموارد الزراعية بناءً على ذلك، سيتم استعراض تفاصيل عملية التحقيق ومواعيدها

2-1- مضمون التحقيق

اختيار المشرع العمراني لتوزيع المهام المتعلقة بالتحقيق بين جهات متنوعة يعكس حرصه على تعزيز الموضوعية والفعالية في اتخاذ القرارات المتعلقة بمنح الترخيص، إذ أن تفريق الجهة المختصة بالتحقيق عن تلك المسؤولة عن إصدار القرار يساهم في تحقيق استقلالية العملية وضمان مصداقيتها.

ولتتمكن جهات التحقيق من جمع البيانات اللازمة، يتوجب عليها طلب المشورة من الأطراف المعنية، سواء كانوا جهات عامة أو مصالح أو جمعيات، وذلك بحسب الحالة، ويشترط على هذه الأطراف المعنية تقديم آرائها بشكل واضح، مع الالتزام بإرجاع الملف المرافق لطلب إبداء الرأي بعد الانتهاء من دراسته يتم استشارة الجهات العمومية ذات الصلة بصفة خاصة، والتي تتمثل في:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية بالنسبة لتشييد المباني ذات الطابع الصناعي أو التجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

2-3- مدة التحقيق

عند تقديم طلب الحصول على رخصة البناء مرفقاً بالوثائق اللازمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تقع فيها قطعة الأرض، يُسجل تاريخ تقديم الطلب بوصل استلام وفق الإجراءات التي تم توضيحها سابقاً، ويبدأ مدة التحقيق اعتباراً من تاريخ الإيداع .

وقد خصص المشرع مدة التحقيق بناءً على الجهة المختصة بإصدار الرخصة .

إذا كان الاختصاص ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، يتم توجيه الطلب إلى المصالح العمومية لإبداء رأيها خلال مدة 08 أيام من تاريخ تقديم الطلب .

في هذه الحالة، تتولى المصلحة المختصة التابعة للبلدية معالجة الطلب باسم السلطة المختصة، حيث تقوم بتحضير الإجراءات المتعلقة بالرخصة.

عندما يكون إصدار رخصة البناء من مسؤوليات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، يتم إرسال الطلب المتعلق بالرخصة إلى الجهات المختصة لإبداء رأيها خلال فترة زمنية لا تتجاوز 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب، وقد نص قانون البلدية في المادة 95 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم الرخصة وفق الشروط والإجراءات المحددة في التشريعات والتنظيمات السارية.

عند اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره النهائي بشأن الملف، يتم إبلاغ صاحب الطلب خلال مدة أقصاها 20 يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

أما إذا كان منح رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المسؤول عن التعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يحيل نسخة من ملف الطلب، مرفقةً برأي الجهات التعميرية التابعة للبلدية، إلى الجهة المعنية بالدولة المسؤولة عن التعمير في 07 نسخ، يُطلب رأي مطابق من هذه الجهة المختصة في غضون 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب.

في حال وجود نقص في الملف، تقوم الجهة المعنية بإبلاغ الشخص صاحب الشأن، مما يؤدي إلى تعليق سريان المدة المحددة حتى يتم استكمال الملف، بعد استكمال النقص، يبدأ احتساب المدة من جديد بناءً على ذلك، يُمنع على المتقدم للحصول على الرخصة الشروع في أعمال البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وإذا تم تنفيذ أعمال البناء دون الحصول على الرخصة المطلوبة،

يتعرض الشخص للمساءلة القانونية هذا يتعارض مع النهج الذي اتبعه القضاء الفرنسي، الذي سمح ببدء أعمال البناء أثناء إجراءات الحصول على الرخصة في حال مخالفة الإجراءات، يتعرض الشخص إلى عقوبات ومخالفات خلال هذه المرحلة، يمكن إصدار ما يسمى برخصة تسوية الوضعية إذا كان البناء يطابق المعايير التقنية المعتمدة ولكن، تظل تلك التسوية خاضعة لشروط دقيقة لضمان احترام اللوائح .

3- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

تأتي هذه المرحلة بعد انتهاء دراسة الطلب والتحقيق في الملف تُصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها الذي قد يكون بالموافقة على الطلب، رفضه، أو تأجيل اتخاذ القرار، كما قد يحدث أن تمتنع الإدارة عن اتخاذ موقف واضح بشأن الطلب.

من بين أنواع القرارات الإدارية الصادرة في مادة رخصة البناء

3-1- قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط القانونية المطلوبة، فإن الجهة الإدارية المختصة ملزمة بإصدار قرار الموافقة وإبلاغه إلى صاحب الطلب، مرفقاً بنسخة من الملف الذي يحتوي على التأشيرة المتعلقة بالتصاميم المعمارية، ينص المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في مادته 47 من المرسوم التنفيذي "تقوم السلطة المعنية بإعلام صاحب الطلب بنسخة من الملف المرافق للقرار بشأن طلب رخصة البناء، بالإضافة إلى إرسال نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما يتم وضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس البلدي، فيما تحتفظ الجهة الصادرة لرخصة البناء بنسخة أخرى من القرار" أما المادة 48 من المرسوم التنفيذي نفسه، فقد حددت أن مدة نشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي تكون سنة وشهراً كاملاً، هذا يتيح لأي شخص مهتم الاطلاع على الوثائق والبيانات المتعلقة بملف الطلب كما تنص المادة: "تتيح النسخة الملصقة من القرار الذي يتضمن رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص الحق في الاطلاع على الوثائق الخاصة بالطلب حتى انقضاء مدة السنة والشهر."

ويتضح من هذه المادة وجود عدة التساؤلات :

حول مناقشة القضايا المرتبطة بمدة نشر قرارات رخص البناء والإجراءات المترتبة عليها، مع التركيز على الحاجة إلى مراجعة الفترة الزمنية الحالية وتقليلها لتجنب الإضرار بمصالح المستفيدين من الرخصة يرى المشرع أن اقتصار نشر القرار على مجرد اطلاع الجمهور غير كافٍ، وكان من الأفضل الإشارة بوضوح إلى إمكانية الطعن ضده ضمن مهلة معقولة ويستغرب إطالة مدة النشر لتصل إلى سنة وشهر، متسائلاً عن الغاية من هذا التمديد، خاصة وأنه قد يسبب ضغطاً على المستفيدين الذين قد تظل مشاريعهم مهددة طوال هذه المدّة بدلاً من ذلك، يقترح المشرع تقليص المهلة إلى شهرين (02) أو ثلاثة (03)، مستنداً إلى النموذج الفرنسي الذي يلزم الإدارة بنشر قرار رخصة البناء بعد 08 أيام من اتخاذه، مع تحديد مدة النشر بشهرين في مقر البلدية، كما يوصي بإمكانية تسليم الرخصة مشروطة بتحفظات أو التزامات محددة تضمن تحقيق التوازن بين حقوق المستفيدين والمصلحة العامة.

اولا :منح رخصة البناء بالتحفظ

فيوضح المشرع أن هذا يمثل قبولاً مبدئياً للمشروع مع إدخال تعديلات جزئية عليه وقد نصت المادة 27 من القانون 175/91 على أن رخصة البناء قد تُرفض أو تُمنح بشروط خاصة إذا كانت المشاريع المقترحة تهدد الطابع العام للموقع أو تؤثر على المناطق المجاورة ذات الأهمية الطبيعية، الحضرية، أو الأثرية بناءً على ذلك، فإن منح الرخصة بتحفظ يعكس محاولة للتوفيق بين تطوير المنشآت والبناء والحفاظ على البيئة والجوار .

تعديلاً بسيطاً لتلبية متطلبات معينة، وفي هذه الحالة يتعين أن يكون القرار الصادر عن الجهة الإدارية المختصة متوافقاً مع التغييرات المطلوبة.

ثانيا :منح رخصة البناء بالزام

تنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على مجموعة من الالتزامات التي تفرضها الإدارة على صاحب المشروع عند منحه رخصة البناء، وذلك في الحالات التي يتطلب فيها المشروع، بسبب طبيعته أو موقعه، إجراءات تهيئة خاصة في هذه الحالات، تمنح الإدارة رخصة البناء بشرط التزام صاحب المشروع بتنفيذ أعمال التهيئة المتفق عليها، وتشمل هذه الأعمال، على سبيل المثال، إنشاء الطرق وشبكات توزيع المياه وغيرها من التجهيزات الأساسية.

يتوجب على الإدارة توضيح الالتزامات المفروضة على مقدم الطلب لضمان الامتثال لتلك الاشتراطات ومع ذلك، ينبغي الإشارة إلى أن الإدارة ليست مخولة بالزام المتقدم برخصة البناء بإنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متضمنة بالفعل ضمن الخطط والبرامج العامة التي تنفذها في إطار مخططات شغل الأراضي.

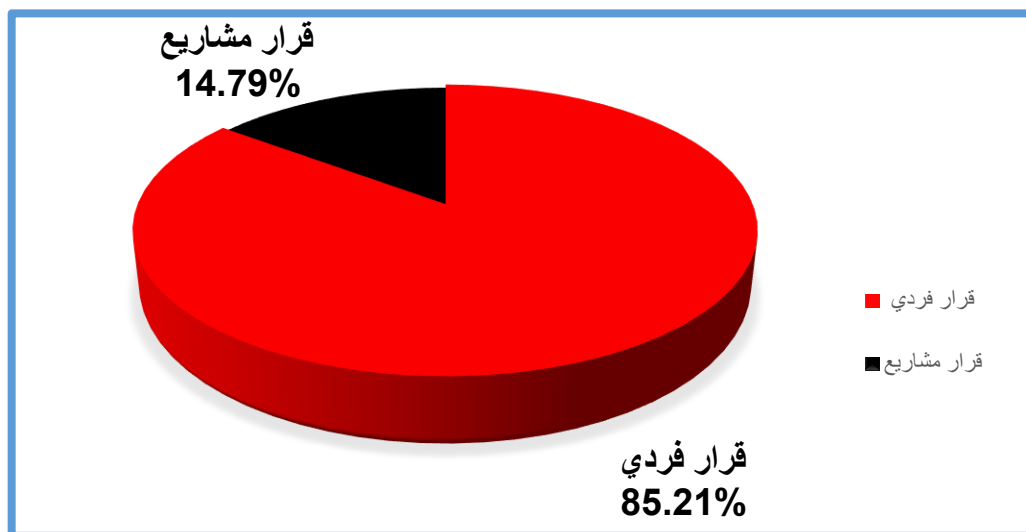
فيما يلي سنتطرق الى عدد الرخص التي منحها المجلس الشعبي البلدي في غضون الخمس السنوات الاخيرة من 2020 الى 2024 والتي كان مجموعها يساوي 1278 قرار.

الجدول رقم 1: عدد رخص الممنوحة خلال خمس السنوات الأخيرة

السنوات	قرارات فردية ⁽¹⁾	قرارات مشاريع ⁽²⁾
2020	92	21
2021	123	38
2022	222	39
2023	299	41
2024	353	50
المجموع	1089	189

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

رسم بياني رقم 1: يمثل دائرة نسبية لقرارات الموافقة لمنح رخص البناء خلال خمس سنوات الأخيرة



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

(1) قرارات اصدار الرخص البناء الفردية

(2) قرارات اصدار رخص البناء لبناءات فردية + خدمة تجارية (مشروع)

الجدول رقم 2: احصائيات منح الرخص البناء خلال خمس السنوات الاخيرة ببلدية بسكرة¹

المجموع	قرارات مشاريع لرخصة	قرارات فردية لرخصة	
1278	189	1089	العدد
100%	14.79%	85.21%	النسبة

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

3-2- أسباب الحصول على رخصة البناء :

✚ توافق التصميم مع مخططات التنظيم العمراني :

الحصول على الرخصة يساعد الحكومة على التخطيط للطرق، المرافق، المدارس، المستشفيات بطريقة منظمة ويمنع العشوائيات ويفرض توزيعاً عادلاً للخدمات.

✚ إثبات ملكية العقار :

العقارات المرخصة قانونياً تكون أكثر قيمة عند البيع أو التأجير لان المستثمرين والمشترون يفضلون المباني ذات الرخص النظامية.

✚ تقديم مخططات هندسية مصدق عليها :

الرخصة تفرض وجود مخططات هندسية معتمدة من مهندسين مختصين، من دونها يعتبر بناء عشوائي بدون مواصفات فنية وهندسية قد يشكل خطراً على حياة الناس (انهيارات، حرائق، مشاكل كهربائية....).

✚ الحصول على موافقات الجهات المختصة :

الموافقة على الرخصة من طرف الجهات المعنية يعتبر حماية لصاحب المبنى ضد أي شكاوى مستقبلية من الجيران أو البلدية تضمن له إثبات أن بناءه قانوني وصحيح.

¹ بخصوص اجمالي الرخص الممنوحة وحسب تقرير رئيسة القسم الفرعي لتعمير لبلدية بسكرة فان كل عقار شاغر ممنوح يعادل رخصة بناء

🚧 دفع الرسوم المقررة :

يساعد الحصول على رخصة البناء في تجنب الغرامات والعقوبات القانونية المحتملة التي قد تترتب على البناء غير المرخص بالتالي، فإن الحصول على رخصة البناء هو خطوة ضرورية تضمن أن المشروع يتم بشكل قانوني وآمن ومستدام.

🚧 ضمان سلامة الموقع :

تساعد رخصة البناء في التأكد من أن المباني تقي بمعايير السلامة، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بالهياكل غير المستقرة أو غير الآمنة.

4- إصدار قرار رفض طلب رخصة البناء

قد تتخذ السلطات الإدارية المختصة قرارًا بعدم منح رخصة البناء، والذي قد يكون ناتجًا عن حالتين رئيسيتين أولهما الرفض الإجباري، وهو منصوص عليه بموجب القوانين واللوائح السارية، وثانيهما هي الرفض الذي يتم استصداره استنادًا إلى السلطة التقديرية للإدارة عند تقييمها لمدى ملاءمة أو قبول المشروع المقترح وفقًا للمعايير القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

4-1- الحالات التي يتعين فيها رفض منح رخصة البناء

توضح المادة 44 من القانون رقم 176/91 أن منح رخصة البناء يقتصر على المشاريع التي تتوافق مع أحكام مخطط شغل الأراضي أو مع الوثائق البديلة المعتمدة ، يتبين أن الإدارة لا يمكنها رفض منح رخصة البناء لطالباها إلا إذا كان المشروع المخطط له يخالف أحكام مخطط شغل الأراضي أو الوثائق البديلة إضافة إلى ذلك، لا يتم منح رخصة البناء على أرض مجزأة إلا إذا كان المشروع يتماشى مع التوجيهات المحددة في رخصة التجزئة.

4-2- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرع للإدارة سلطة تقديرية واسعة فيما يتعلق برفض طلبات رخص البناء، ويتضح ذلك من الفقرة الثانية من المادة 44 من القانون المذكور، حيث نصت على أنه يمكن للإدارة في البلديات التي لا تتوفر لديها الوثائق الواردة سابقًا رفض منح التراخيص، إذا تبين بأن المشروع لا يتوافق مع توجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو القواعد العامة المنظمة لذلك .

بالتالي، تعتبر هذه الحالات من بين الأسباب التي تمنح الإدارة الحق برفض منح رخصة البناء، إذ تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية كبيرة لاتخاذ القرارات التي تراها مناسبة فيما يتعلق بالبناء على أراضٍ تعتبرها مخالفة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

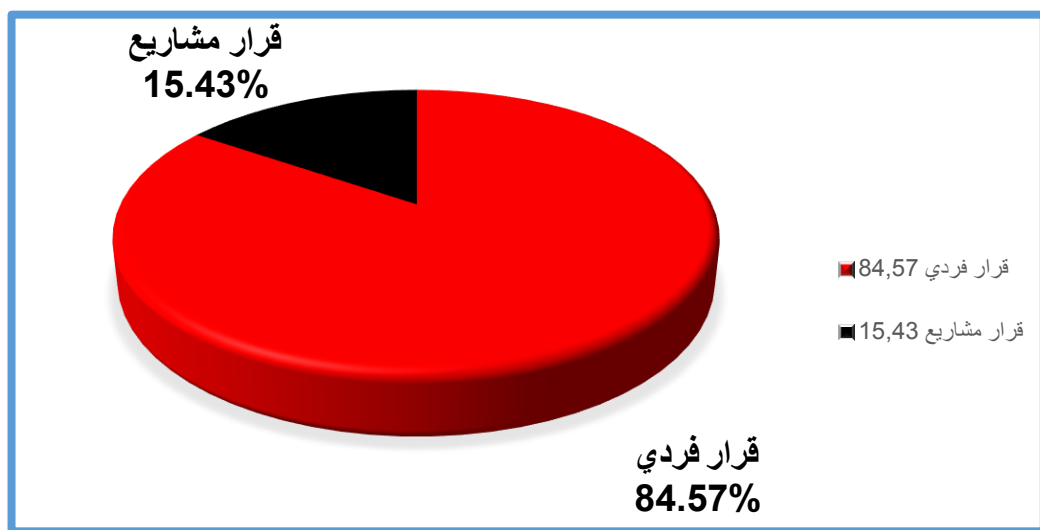
قررت إدارة البناء رفض منح الرخصة نظراً لمخالفة المشروع للتوجيهات المحددة، ويعتبر هذا القرار سليماً ما دام يستند إلى الصلاحيات القانونية المخولة لها في هذا السياق.

الجدول رقم 3: عدد رخص المرفوضة خلال خمس السنوات الاخيرة

السنوات	قرار فردي	قرار مشاريع
2020	100	50
2021	226	34
2022	288	39
2023	331	66
2024	475	70
المجموع	1420	259

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

رسم بياني رقم 2: يمثل دائرة نسبية لقرارات رفض منح رخص البناء خلال خمس سنوات الاخيرة



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

الجدول رقم 4: احصائيات رفض الرخص البناء خلال 5 سنوات الأخيرة

المجموع	قرارات مشاريع لرخصة	قرارات فردية لرخصة	
1679	259	1420	العدد
100%	15.43%	84.57%	النسبة

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

4-3- اسباب الرفض لرخص البناء :

✚ عدم احترام دفتر شروط تجزئة

✚ مخالفة ادوات التعمير

✚ تعارض المشروع مع خطط التطوير العمراني أو مشروعات البنية التحتية.

✚ وجود اشغال بناء في العقار بدون رخصة .

✚ البناء في مناطق غير مخصصة لل عمران أو ضمن أراضي زراعية.

✚ عدم مطابقة المخططات الهندسية للمعايير المعتمدة.

5- قرار تأجيل النظر في طلب الرخصة :

يُعد من الصلاحيات التي يمنحها القانون للإدارة المسؤولة عن إصدار رخص البناء، أن يكون هذا التأجيل مستنداً إلى حجج وأسباب مبررة وقد نصت المادة 64 من القانون 90/29 على أنه يمكن تأجيل النظر في طلبات رخص التجزئة أو البناء لمدة لا تتجاوز سنة، من قبل الجهة المختصة، خاصة عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد هذا المبدأ تم التأكيد عليه أيضاً في المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91.

هذا الإجراء يُتخذ كخطوة وقائية لتجنب إصدار رخص بناء تتعارض مع محتوى الأدوات التخطيطية قيد الإعداد ، كما يُعتبر القرار بالتأجيل وسيلة لحماية المشاريع العمرانية المستقبلية، إذ يساعد في عدم إعاقة تنفيذ المخططات التي لم يتم التصديق عليها بعد، وذلك لضمان انسجام البناء مع المتطلبات التخطيطية المعتمدة.

5-1- حالة صمت الإدارة عن الرد على طلب الحصول على رخصة البناء :

تعد موضوعاً مثيراً للجدل، خاصة عندما لا تصدر الجهة الإدارية المعنية قرارها خلال الإطار الزمني الذي حدده القانون وفقاً للوائح، يكون هذا الإطار الزمني ثلاثة أشهر في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للبلدية، وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى، ويُحسب من تاريخ تقديم الطلب

الإشكال الرئيسي هنا يتمثل في كيفية تفسير هذا الصمت : هل يُعتبر قبولاً ضمنيّاً أم رفضاً لرخصة البناء؟ هذا التساؤل فتح الباب لتعدد الآراء ، هناك من يعتقد أن صمت الإدارة يشكل قراراً ضمنيّاً بالرفض، مستندين في ذلك إلى نص المادة 63 من القانون 90/29 والتي تشير بوضوح إلى أنه في حال عدم اقتناع مقدم طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم بقرار الرفض، فله الحق في تقديم طعن إداري أو اللجوء إلى القضاء المختص، وتتص المادة أيضاً على إمكانية الطعن حتى في حالات صمت الجهة الإدارية، حيث يُعتبر ذلك بمثابة رفض ضمني للطلب وباختصار، فإن صمت الإدارة يُنظر إليه كإشارة على الرفض، مما يمنح صاحب الطلب الحق القانوني في اتخاذ الإجراءات اللازمة للطعن أو اللجوء إلى القضاء.

أخذت بما اخذ به المشرع الفرنسي الذي يعتبر أن سكوت الإدارة بعد تقديم طلب الحصول على رخصة البناء مع انتهاء المدة القانونية المحددة للرد، يُعد بمثابة قرار ضمني بمنح الرخصة، إذا ما استوفى الطلب الشروط القانونية.

ويؤكد مؤيدو هذا الاتجاه أن هذا الإجراء يمثل وسيلة فعّالة لإلزام الإدارة بدراسة الطلبات والرد على أصحابها ضمن الفترات الزمنية المحددة قانونياً، ما يساهم في الحد من ظاهرة المماطلة الإدارية في معالجة طلبات رخص البناء.

6- تسوية وضعية البنايات المخالفة لاحكام رخصة البناء

منذ فترة التسعينات، أصبحت ظاهرة عدم إتمام البنايات جزءاً من نظام العمران في الجزائر استجابة لذلك، أصدر المشرع القانون رقم 08-15 بهدف تحقيق مطابقة البنايات وإتمامها بشكل كامل، في محاولة لترسيخ النظام العام للتخطيط العمراني يطبق هذا القانون على البنايات التي أنجزت أو كانت قيد الإتمام قبل تاريخ نشره في 20 جويلية 2008 .

وفقاً للمادة 51 من القانون المذكور، يتطلب تحقيق المطابقة أنشطة متنوعة تغطي جميع أنواع البنايات والمنشآت المخصصة للسكن أو التجهيز أو الأنشطة التجارية والصناعية والزراعية، وتشمل هذه البنايات

الفردية أو الإدارية سواء كانت تامة أو غير مكتملة، على شرط وجودها ضمن الحالات التالية: البنايات غير المكتملة التي حصل مالکها على رخصة بناء، البنايات التي حصل مالکها على رخصة بناء ولكنها لا تطابق أحكام الرخصة الممنوحة، البنايات المكتملة دون حصول مالکها على رخصة بناء، وأخيراً البنايات غير المكتملة مع وجود رخصة بناء لدى مالکها.

لقد حدد المشرع استثناءات لبعض المباني من تحقيق المطابقة، كما ورد في المواد 16، 37، 39، و 40 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، هذه المباني لا تخضع لعملية المطابقة، بل يُلزم هدمها وفقاً لأحكام المادة 76 مكرر 04 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يوجب هذا القانون على المسؤول المؤهل قانونياً تحرير محضر يثبت المخالفة، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ قرار الهدم خلال 72 ساعة من استلام المحضر، لتنفيذ قرار الهدم خلال 08 يوماً .

وعملياً، يقوم العديد من المواطنين ببدء عمليات البناء بدون رخصة، ثم يتقدمون لاحقاً بطلب رخصة البناء بأثر رجعي، مما يؤدي إلى تفاقم حالات التسوية وممارسة الحيل من قبل هؤلاء المواطنين دون انتظار الحصول على الرخصة بشكل قانوني قبل البدء في البناء .

هذا الأمر أدى إلى تفاقم المشكلة المتعلقة بتسوية وضعيات البناء بدلاً من حلها أو تخفيفها، يعود سبب ذلك إلى بعض التحديات التي تواجه فرق البحث والتحقيق في تحديد ما إذا كانت المباني قد شُيدت قبل عام 2008 أم لا، بالإضافة إلى ذلك تواجه الفرق صعوبة في معرفة إذا ما كانت المباني التي أُقيمت قبل عام 2008 وتم هدمها جزئياً أو كلياً لإعادة بنائها بعد ذلك تدخل في حيز تطبيق القانون رقم 08-15 أم لا.

6-1- آليات تحقيق المطابقة لتسوية وضعيات البنايات

وفر المشرع الجزائري نظاماً يمكن مالكي البنايات أو أصحاب المشاريع من تسوية وضعيات بناياتهم من خلال الحصول على شهادة المطابقة، أو رخصة إتمام الإنجاز، أو رخصة إتمام الإنجاز الخاصة بالتسوية، أو رخصة بناء خاصة بالتسوية.

6-2- شهادة المطابقة

تُعتبر أداة رقابية بعدية تستخدمها البلدية لإثبات تنفيذ الأشغال وفقاً للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء، وكذلك مدى التزام صاحب المشروع بقواعد التعمير، تطلب هذه الشهادة بشكل إلزامي وفقاً للمادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق برخص وشهادات التعمير، شهادة المطابقة تُمنح للأبنية المكتملة التي لم تتوافق مع رخصة البناء الأصلية، بحيث يتدخل القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم لضمان تحقيق المطابقة ومنح شهادة المطابقة بموجب المادة 20 من القانون .

6-3- رخصة إتمام الإنجاز

هي الوثيقة اللازمة لإكمال بناء غير مكتمل قبل استخدامه أو استغلاله، تُعطى هذه الرخصة للأبنية غير المكتملة التي حصل مالكوها على رخصة البناء وانتهت المهلة الممنوحة له، فيمكنه الاستفادة منها وفقاً للمادتين 15 و 19 من القانون رقم 08-15.

6-4- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

تعني الموافقة على تسوية وضع الأبنية غير المكتملة ضمن المهلة المحددة في الحالات التي لم يحصل أصحابها على رخصة بناء بسبب غياب سند ملكية رسمي .يحصلون على الرخصة وكأنها رخصة بناء بشكل رسمي، إضافة إلى إتمام البناء في الأجل المحدد وفقاً للمادة 22 من نفس القانون.

6-5- رخصة البناء على سبيل التسوية

تُمنح للأفراد الذين أكملوا بناءاتهم بشكل كامل بدون الحصول على رخصة بناء، مما يستلزم إصدار هذه الرخصة لتسوية وضعهم القانوني استناداً إلى المادة 21 من نفس القانون .

6-6- إجراءات تسوية وضع البناءات وفق القانون رقم 08-15.

بناءً على الحالات الأربع فإنه يمكن تحقيق المطابقة من خلال تقديم طلب من المالك أو ممثل قانوني آخر، يشمل إيداع تصريح يتبع النموذج المحدد في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 09-154 ويجب إرفاق هذا التصريح بملف يحتوي على جميع الوثائق البيئية والكتابية المطلوبة، يقع على عاتق صاحب التصريح مسؤولية وقف الأعمال الإنشائية فوراً في حال عدم اكتمالها أو إذا كانت غير مطابقة لرخصة البناء، ويُعلم

بذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يُصدر بدوره شهادة إيقاف الأشغال بغية تحقيق المطابقة وفقاً للمواد 23-25 المذكورة من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات .

يجب على ممثلي الدولة والبلدية المشرفين على التعمير القيام بزيارة ميدانية للتحقق من حالات عدم المطابقة وإعداد تقرير خاص بذلك يتم بعد ذلك إرسال التصريح مرفقاً بجميع المستندات المطلوبة المنصوص عليها في المادة 25، مع تضمين الرأي المعتمد من مصلحة التعمير في البلدية خلال 15 يوماً إلى الجهات الحكومية المختصة بالتعمير في الولاية، هذه الجهات تجمع تقارير وآراء الإدارات والمصالح العامة الأخرى لإبداء الرأي النهائي خلال 15 يوماً من إعلامهم، وفقاً للمواد 27 و 28 من القانون رقم 08-15.

يودع الملف خلال شهر واحد من تاريخ إخطار المصالح المعنية بالتعمير لدى لجنة الدائرة المكلفة بالنظر في مطابقة البناءات يجب على اللجنة اتخاذ قرارها خلال 03 شهراً من تلقيها الإخطار من رئيس المجلس الشعبي البلدية، بعدها، تعيد اللجنة الملف لرئيس المجلس لإصدار إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام البناء أو شهادة المطابقة، وفق المواد (33-35) من القانون 08-15 المذكور سابقاً .

تُصدر اللجنة قراراتها بحيث تكون الموافقة، الموافقة مع شروط، أو الرفض، وتُرسل هذه القرارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً، والذي يقوم بدوره بتسليم الرخص والشهادات اللازمة لأصحاب الشأن في حالة الموافقة المشروطة، يتم اخبار المعني بالأمر من قبل رئيس المجلس الشعبي

البلدي خلال الأسبوع التالي اخباره من لجنة الدائرة، ويطلب منه إزالة التحفظات ضمن مهلة محددة بعد إزالة هذه التحفظات، يُصدر رئيس المجلس أو السلطات المختصة وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة.

من بين الإشكاليات التي قد تظهر هي عدم رفع التحفظات المرتبطة بالموافقة، حيث لم يرق القانون بتحديد الإجراءات المتبعة في هذه الحالة، أما في حالة الرفض، ترسل اللجنة قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي

البلدي خلال شهر، والذي بدوره يبلغ المصرح خلال 15 يوماً بعد استلامه حسب المواد (41-45) من القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات .

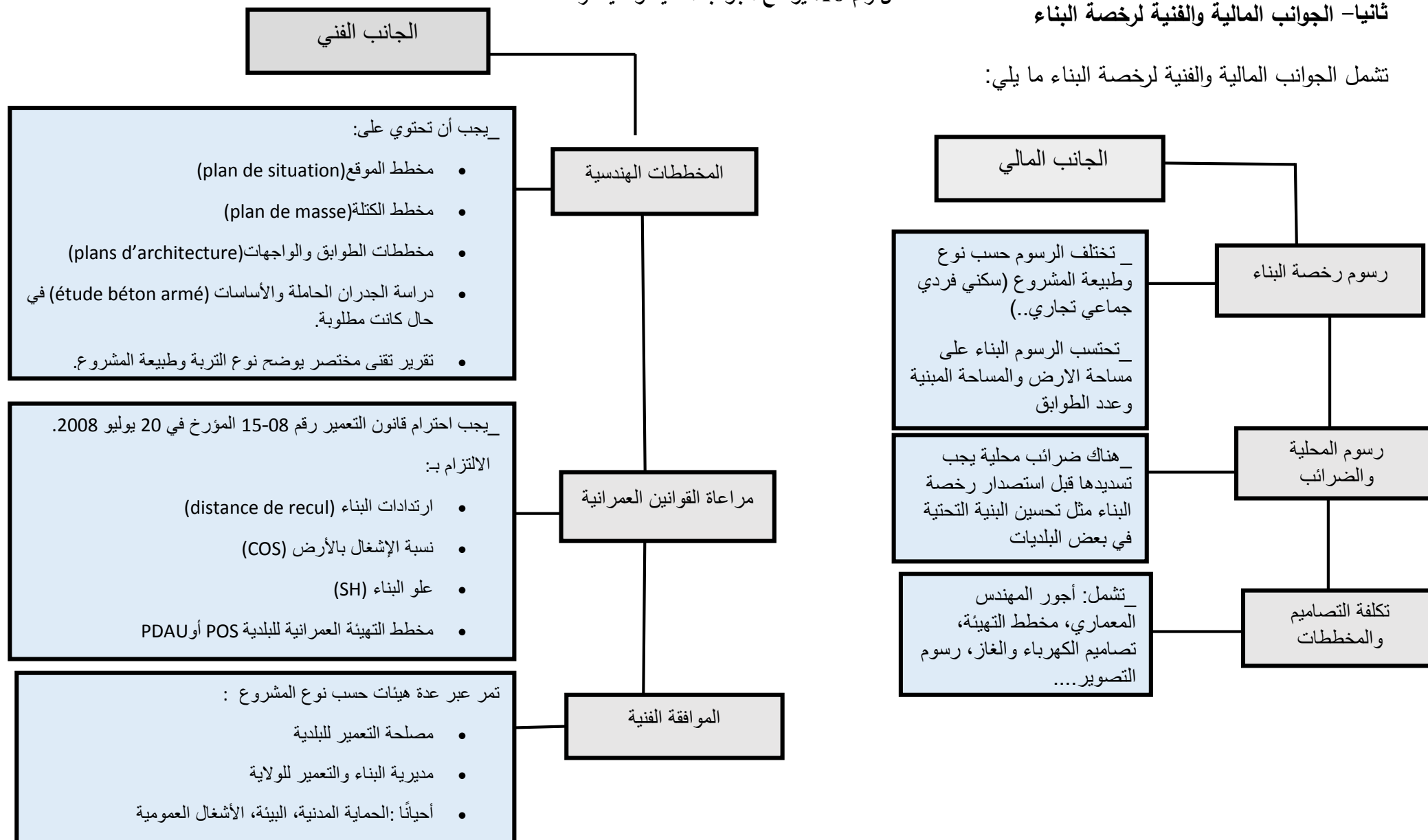
يمكن للمصرح خلال 30 يوماً من إبلاغه بقرار الرفض أن يطعن لدى لجنة ولائية يرأسها الوالي، ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي عضواً فيها، مع إلزام اللجنة بالفصل في الطعن خلال 30 يوماً.

تقوم اللجنة المختصة بإصدار قرارها النهائي وإبلاغ المعني بالقرار بناءً على نتائج لجنة الطعن ويسمح باللجوء إلى المحاكم الإدارية خلال الشهر التالي لإبلاغ القرار الصادر عن لجنة الطعن الولائية، يجب على المستفيد من رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز تقديم طلب شهادة المطابقة ضمن المواعيد المحددة في الرخصة المستلمة، وذلك لتجنب سحب الرخصة، وفقاً للمواد 46-53 من القانون 08-15 المذكور سابقاً , فيما يتعلق باستئناف الأعمال، يجب تقديم طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإكمال البناءة، على أن يتم تسليم الموافقة خلال 08 ايام يلزم طالب الرخصة باستكمال الأشغال خلال 3 أشهر من تاريخ استلام الرخصة , يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يشرف بنفسه أو عبر الموظفين على مراقبة بدء الأعمال وتقدمها، كما يُلزم صاحب المشروع بطلب شهادة المطابقة خلال 9 أشهر بعد الانتهاء من الأعمال، مما يسمح له بالربط بالطرق والشبكات المختلفة وفقاً للمواد 56-61 من القانون 08-15.

شكل رقم 10: يوضح الجوانب المالية والفنية لرخصة

ثانياً- الجوانب المالية والفنية لرخصة البناء

تشمل الجوانب المالية والفنية لرخصة البناء ما يلي:



المبحث الثاني : العراقيل والتحديات في التطبيق الميداني

يعد التطبيق الميداني لأي مشروع أو برنامج من أهم المراحل التي تحدد نجاحه أو فشله، حيث يتطلب نقل الأفكار أو الخطط إلى الواقع وتطبيقها في البيئة العملية تحديات كبيرة في هذا السياق، تتعدد العراقيل والتحديات التي قد تواجه فرق العمل أثناء تنفيذ البرامج أو المشاريع في الميدان، سواء كانت هذه التحديات مهنية أو فنية أو لوجستية.

المطلب الاول : البيروقراطية الإدارية

تعتبر عملية الحصول على رخصة البناء في الجزائر مثلاً بارزاً على تطبيق البيروقراطية الإدارية في المؤسسات الحكومية رغم ان الغاية الاساسية من هذه الإجراءات هو تنظيم العملية وضمان احترام المعايير الفنية والقانونية، إلا أن تعقيد النظام البيروقراطي يثير الانتقادات من قبل المواطنين والمستثمرين على حد سواء، تتجلى هذه التحديات البيروقراطية الادارية في :

١ - تعدد المتدخلين

تعدد الجهات المشاركة في عملية الحصول على رخصة البناء :

في الجزائر، يتطلب استخراج رخصة البناء التنسيق بين عدة هيئات ومؤسسات حكومية، من أبرزها :

البلدية : حيث تبدأ العملية من خلال تقديم الطلب والحصول على موافقة مبدئية .

الولاية : دورها رئيسي في التنسيق بين الجهات المختلفة المسؤولة عن التخطيط العمراني .

المصالح التقنية (مثل إدارة التعمير ومصالح المياه والبيئة): حيث يتم إجراء دراسات فنية للتأكد من

توافق المشروع مع المعايير الهندسية والفنية المحددة

المصالح الأمنية والصحية: بعض المشاريع تحتاج إلى تقييم شامل لضمان الامتثال لمتطلبات السلامة والصحة العامة .

هذا التعدد في الجهات يؤدي إلى تشابك الصلاحيات وتجزئة المسؤوليات بصورة غير منظمة، مما يضيف تعقيدات للإجراءات ويؤخر عملية إصدار رخص البناء.

ب- طول الإجراءات

تبدأ العملية بتقديم الطلب، ثم تمر بعد ذلك عبر مجموعة من المراحل المتتابعة التي تشمل :

- إجراء دراسة شاملة للمشروع من قبل الهيئات المعنية .
 - تنفيذ المعاينات الميدانية بواسطة الجهات المختصة لتقييم الموقع وظروفه.
 - مراجعة الوثائق القانونية والفنية لضمان توافقها مع اللوائح المعمول بها .
 - الحصول على الموافقات اللازمة من الوزارات والجهات الحكومية ذات الصلة .
- تتطلب كل مرحلة ضمن هذه العملية وقتاً طويلاً، وذلك بسبب التعقيد الناتج عن الإجراءات البيروقراطية التي تُلزم الملفات بالمرور عبر عدد كبير من المكاتب والإدارات يؤدي هذا التعقيد غالباً إلى تأخير ملحوظ في إصدار التراخيص، وهو تأخير قد يمتد في بعض الأحيان إلى عدة أشهر أو أكثر تلك التأخيرات تُلقي بظلالها السلبية على خطط وجدولة المشاريع، مما ينعكس بدوره على جاذبيتها للمستثمرين ويقلل من فرص الإقبال عليها.

ج- التضارب بين اللوائح ومخططات التهيئة

قد يوافق مهندس البلدية على المشروع مبدئياً، لكن ترفضه مديرية التعمير لعدم تطابقه مع مخطط شغل

الأراضي (POS) أو مخطط التوجيه العمران (PDAU)

- هذا التضارب يؤدي إلى رفض الطلب دون وضوح المعايير، ما يفتح المجال للوساطة أو حتى الفساد الإداري في بعض الحالات.

د- الطلب المتكرر لوثائق غير ضرورية

تطلب الإدارة أحياناً وثائق غير منصوص عليها صراحة في القانون، مثل:

✓ شهادة المطابقة المسبقة .

✓ شهادة عدم المعارضة من الجيران (غير قانونية في الأصل).

✓ مخطط طريق أو دراسة ربط بالبنية التحتية حتى في الحالات التي لا تتطلبها النصوص.

و- غياب آجال موحدة وشفافة

تختلف الإجراءات بين البلديات رغم أن القانون موحد، فمثلاً:

-في بلدية ريفية، قد تُطلب وثائق أبسط لكن تستغرق وقتاً أطول بسبب نقص الموظفين.

-في المدن الكبرى، تكون الوثائق المطلوبة كثيرة لكن معالجة الطلب أسرع قليلاً إذا توفرت العلاقات أو "المعرفة".

هـ- اللجنة التقنية ولغز الموافقة

-تمر الطلبات على ما يُعرف بـ اللجنة التقنية، والتي تجتمع بشكل غير منتظم.

-غياب جدول زمني واضح لاجتماعات هذه اللجنة يخلق تأخيرات عشوائية.

-في بعض الحالات، لا يتم تبليغ المعني بسبب الضعف في الإعلام الإداري.

ي- غياب آلية واضحة لطعن

-في حالة الرفض، لا توجد منصة رسمية موحدة للطعن.

-المواطن يُجبر على تقديم شكوى كتابية للوالي أو لوزارة الداخلية بدون ضمان الرد في وقت معقول.

-ما يفتح الباب أمام الممارسات غير القانونية (رشوة أو وساطة) لتجاوز الإجراءات الرسمية.

➤ التحديات البيروقراطية:

التحدي	الآثار المباشرة
تعدد الجهات المتدخلة	إطالة المدة، تضارب في التقييم
غياب الرقمنة	إرهاق المواطن بالتنقل اليدوي
متطلبات زائدة	رفع تكلفة الإعداد وتعقيد الملف
تأخر اجتماعات اللجنة التقنية	شلل شبه كلي في بعض الحالات
غياب آلية للطعن	انعدام الشفافية وضعف المساءلة

المطلب الثاني : ضعف وسائل الرقابة

يشمل ضعف الرقابة على عقود التعمير عدم متابعة تطبيق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد بشكل دقيق، مما يؤدي إلى حدوث انتهاكات وتجاوزات تؤثر سلباً على جودة المشاريع وسلامتها في هذا السياق، يمكن ملاحظة أن ضعف وسائل الرقابة على عقود التعمير لا يتعلق فقط بالقوانين أو الإجراءات، بل يتداخل مع مجموعة من العوامل الإدارية والفنية والاقتصادية التي تؤثر على سير العمليات.

أولاً: مظاهر ضعف الرقابة

أ- إصدار رخص دون الالتزام بالمخططات التنظيمية.

مثل الترخيص في مناطق غير مخصصة للبناء أو زيادة عدد الطوابق عن الحد المسموح.

ب- غياب المتابعة الميدانية بعد إصدار الترخيص.

عدم التأكد من أن التنفيذ يتم حسب المخططات المعتمدة.

ج- عدم رصد مخالفات البناء في الوقت المناسب.

ما يسمح للمخالفات بأن تتحول إلى أمر واقع يصعب إزالته لاحقاً.

د- التهاون في تطبيق العقوبات.

مثل التغاضي عن البناء بدون ترخيص أو فرض غرامات شكلية فقط.

ثانياً: أسباب ضعف الرقابة

✓ نقص الكوادر المؤهلة (مثل المفتشين).

✓ ضعف التنسيق بين الجهات المختصة (البلدية، الدفاع المدني، البيئة....).

✓ الفساد الإداري أو قبول الرشاوى لتجاوز القانون.

✓ نقص في التكنولوجيا (مثل غياب أنظمة تتبع رقمية أو صور الأقمار الصناعية) .

✓ ضغوط اجتماعية أو سياسية تمنع اتخاذ قرارات هدم أو مخالفة.

خلاصة الفصل :

في هذا الفصل، تناولنا بشكل مفصل قرارات الإصدار المتعلقة برخصة البناء، حيث استعرضنا الإطار القانوني والإجرائي الذي يحدد كيفية إصدار هذه الرخصة والشروط الواجب توافرها للحصول عليها تم تحليل دور هذه القرارات في تنظيم قطاع البناء والتشييد، وضمان تنفيذ المشاريع وفقاً للمعايير الهندسية والتخطيطية المعتمدة.

كما تطرقنا إلى الإجراءات المتبعة في إصدار رخص البناء، بدءاً من تقديم الطلبات، مروراً بدراستها من قبل الجهات المختصة، وصولاً إلى اتخاذ القرار النهائي بشأن منح الرخصة. وقد تم التأكيد على أهمية التوازن بين تسهيل الإجراءات للمستثمرين والمواطنين، وبين ضمان سلامة وجودة المشاريع من خلال التطبيق الصارم للمعايير الفنية.

كذلك، ناقشنا التحديات التي قد تواجه عملية إصدار رخص البناء، علاوة على ذلك، تناولنا دور القرارات الإدارية في تحقيق أهداف التنمية المستدامة وتحسين البنية التحتية، من خلال توفير بيئة تنظيمية تساهم في الحد من المخالفات وضمان تطوير المشاريع العمرانية بشكل آمن وفعال.

ختاماً، يمكن القول إن قرارات إصدار رخص البناء تمثل خطوة أساسية في تنظيم عملية البناء والتشييد، وإن نجاح هذه العملية يعتمد بشكل كبير على فاعلية القوانين والإجراءات المتبعة، وكذلك على التنسيق بين الجهات المعنية لضمان تنفيذ المشاريع وفقاً للمعايير المحددة.

الفصل الثالث:

دراسة ميدانية لرخصة البناء بالمجلس

الشعبي البلدي - بسكرة -

تمهيد

يُعتبر قطاع البناء والتعمير من أبرز القطاعات التي تشهد اهتمامًا كبيرًا في الجزائر، وذلك نظرًا لدوره الحيوي في تعزيز النمو العمراني والاقتصادي، بالإضافة إلى توفير احتياجات السكان من المرافق السكنية والتجارية، في هذا السياق، تشكل رخص البناء من الأدوات الأساسية التي تضمن تنظيم هذا القطاع وتوجيهه وفقًا للقوانين والمعايير المعتمدة، بما يساهم في خلق بيئة سليمة وآمنة.

تعد المجالس الشعبية البلدية من الجهات المسؤولة على منح رخص البناء في مختلف بلديات الجزائر، بما في ذلك بلدية بسكرة التي تتوسط العديد من التحديات الهيكلية والاقتصادية التي تؤثر على أداء هذه العملية حيث تهدف هذه الدراسة الميدانية إلى تحليل واقع منح رخص البناء في المجلس الشعبي البلدي لمدينة بسكرة، من خلال تقييم الشريعات العمرانية ، ومدى فعالية تطبيقها، بالإضافة إلى تسليط الضوء على المشكلات والتناقضات التي تواجه هذه العملية ومدى تأثيرها على سير المشاريع العمرانية في المدينة، كما ستتناول الدراسة النظام الحالي لرخص البناء بالمجلس الشعبي البلدي لمدينة بسكرة، بالإضافة إلى تقديم توصيات لتحسين هذا النظام بما يضمن تنظيمًا أفضل للبناء وحماية المصلحة العامة.

المبحث الاول : تقديم بلدية بسكرة

من خلال هذا المبحث سنحاول التطرق لكل من التعرف على اللوحة التاريخية لبلدية بسكرة وتطور العمراني لنسيجها وتحولاتها ودراسة تحليلية لحى المصلى المتواجد في البلدية .

اولا - لوحة تاريخية عن بلدية بسكرة :

تعتبر منطقة بسكرة مهدا للحضارات العمرانية القديمة وخير دليل على ذلك الحفريات التي وجدت على الضفاف الشرقية لوادي بسكرة ، حيث ذكر المؤرخين بان الاغريق جعلوا منها منطقة تجارية هذا قبل ان يهزموا من طرف الفينيقيين، واستنادا الى الدكتور "سيري زيات" فان اللاتينيون لم يذكروا هذه المنطقة ،على عكس ابن خلدون الذي مكث فيها مرات متتالية في سنة 1382م وهو يؤكد على انها كانت موجودة حوالي العام 685م حيث كانت بسكرة عاصمة للزاب ومجموعتها الزيبان بمعنى الواحات ،في هذه الفترة كانت نوميديا تحت قيادة ماسينيسا (238 قبل المسيح) تضم كل من بسكرة والزيبان معا وتدعى "GETULIE" (شعب مختلط من اصل عربي وفلسطيني).

بعد سقوط يوغرطة (ابن ماسينيسا) في يد الرومان عاشت المنطقة تحت السيطرة الرومانية حتى وصول الفاتح عقبة ابن نافع الفهري الذي افتك الزيبان من الرومان سنة 682م بذلك دخلت المنطقة في عصر جديد تحت اللواء والمبادئ الاسلامية واستنادا الى ابن خلدون فان "الداودة" قبيلة هلالية من رياح (العربية السعودية) استولت على منطقة خلال الغزو الهلالي وخلال العام 700م ثار العلامة الديني "سعيدة" في وجه حاكم بسكرة ابن مزني وتوفي هذا العلامة في عام 713م خلال حصار "امليلي" استمرت الثورة تحت لواء ابو عبد الله ابن الازرق وتمت بعقد الصلح مع ابن مزني، خلال الفترة 1430-1451 خضعت المنطقة للاتراك العثمانيين تحت قيادة السلطان عبد العزيز من تونس ولم تكن السيطرة العثمانية مباشرة الا في عام 1821 وفي نهاية القرن السابع عشر مارس الاتراك ضغط على المواطنين وحاولو تفكيكهم حتى تسهل السيطرة عليهم وهكذا انقسمت بسكرة الى (07) مناطق هي الكرة قداشة باب الضرب باب الفتح لمسيد راس القرية ومجنيش في سنة 1710 كتب الرحالة العربي مولدي احمد عن بسكرة و قال انها منطقة اهله بالسكان تتميز بموقع خاص بين التل والصحراء زاد في غناها تملك اموالا كثيرة التجارة نشيطة والزراعة مزدهرة وفي سنة 1838 بدا الاستعمار الفرنسي في المنطقة تحت قيادة الجنرال "نقري" وعام 1844 كان الدخول الفعلي لدوق اومال الى مدينة بسكرة، قامت ثورة الزعاطشة في سنة 1849 تحت قيادة بوزيان عمت وشملت كل الزيبان لكنها انطفت وخلفت وراءها من الشهداء ظل ابناء بسكرة كبقية افراد الشعب الجزائري في مختلف مناطق الوطن يناضلون بشتى الوسائل ضد الاستعمار الفرنسي كما كانوا سابقين الى تنظيم صفوف الثورة التحريرية الكبرى (الدكتور سعدان العربي بن مهدي) وقد كانت منطقة الزيبان احدى المناطق الحصينة التي لجأ اليها الثوار وساعدهم على ذلك التفاف الشعب حولهم ومعرفتهم لطبيعة الارض التي تميز بسكرة وما حولها حتى نالت الجزائر استقلالها وحريتها.

2-موقع البلدية :

1-2الموقع الجغرافي:

تقع بلدية بسكرة ضمن الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد تحت سفوح كتلة جبال الاوراس، التي تعتبر فاصلا طبيعيا بينهما وبين الشمال ، وبموقعها لهذا تعد بسكرة بوابة الصحراء همزة وصل بين الشمال والجنوب حيث تتميز بموصولية جيدة من خلال الطرق الوطنية المختلفة التي تخترقها من بينها الطريق الوطني رقم(03) ، والطريق الوطني رقم (46) ، والطريق رقم (83).

2_3 الموقع الاداري:

تتربع على مساحة 127.55 كلم²، ويحدها اداريا مايلي :

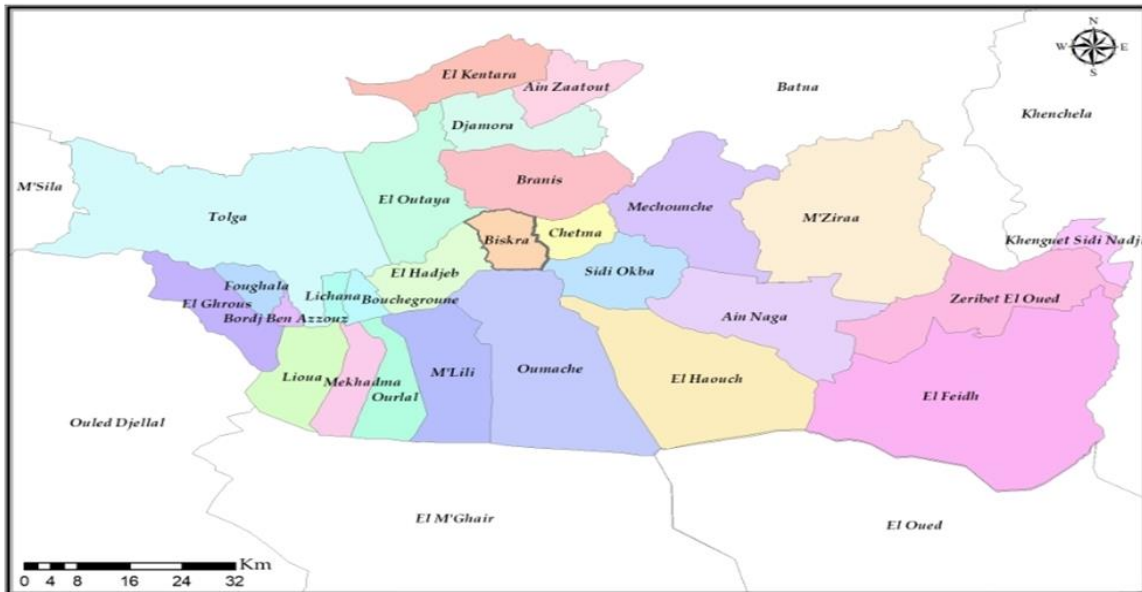
- الشمال : بلدية لوطاية وبلدية برانيس

- الجنوب : بلدية اوماش

- الشرق : بلدية شتمة وبلدية سيدي عقبة

- الغرب: بلدية الحاجب

خريطة رقم 1: الموقع الاداري لبلدية بسكرة



المصدر: معالجة الطالب ببرنامج Arc GIS

3-الموضع :

الموضع هو الارض التي تقوم عليها المدينة ، والمنطقة التي تشغل كتلتها بحيث تتموقع بسكرة عند ملتقى جبال الاوراس وجبال الزاب عند التقاء المجال الصحراوي لارتفاع 128م عن مستوى سطح البحر وتتموضع على سطح قابل للتعمير بالنسبة 13% اي في منطقة جبلية قليلا ومائلة نحو الجنوب منفتحة على منخفض الصحراء اما اراضيها الاكثر ارتفاعا ب150م فوق مستوى سطح البحر اما اخفض اراضيها فهي في الجنوب اين غابات التخيل حيث يقع ارتفاعها عن 95م فوق سطح البحر ويمر عبرها مجرى وادي بسكرة يتراوح عرضه ما بين 400-500م

صورة رقم 1: موضع بلدية بسكرة



المصدر google earth

4- التطور العمراني لنسيج بلدية بسكرة وتحولاتها :

مرت مدينة بسكرة في تطورها ونموها بمجموعة من الاحداث التاريخية ساهمت في حدوث مجموعة من التحولات العمرانية ساهمت في حدوثها مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية ، هذه التحولات مست الشكل العمراني من جهة والوظيفة العمرانية من جهة اخرى ، لتشكل نسيج عمراني يعكس نمط التفكير وطريقة العيش في كل مرحلة تاريخية ، فلا يمكن ان يلغي مرحلة مرت بها المدينتين ، لان كل مرحلة مرتبطة بالمرحلة التي سبقتها والمرحلة التي تليها ومن التحولات:

التحولات المجالية : كانت في بادئ الامر الخروج من المدينة القديمة وسط الواحة والانتقال شمالا خارجها من طرف الاستعمار الفرنسي وما بينهما ، كما انتشر البناء الفوضوي ولكن من جهة المدينة القديمة .

بعد سنة 1974م اصبح استهلاك المجال بشكل مخطط بمحاذاة الحي الاوروبي في شكل سكن فردي وجماعي ونصف جماعي واستثمارات عمومية لكن هذا لم يمنع من الحد من ظاهرة البناء الفوضوي التي زادت وبشكل كبير على حساب غابات النخيل.

التحولات المورفولوجية : تجلت في كيفية تحول التخطيط والتصميم العمراني واستخدام الارض سواء على مستوى المسكن او على مستوى الحي او على مستوى المدينة ككل وقد نتج على هذه التحولات وجود 4 انماط عمرانية هي : النمط التقليدي، النمط الاوروبي، النمط الفوضوي ، النمط المخطط الذي اخذ شكلين هما الخصيصات ومناطق السكن الجماعي (ZHUN).

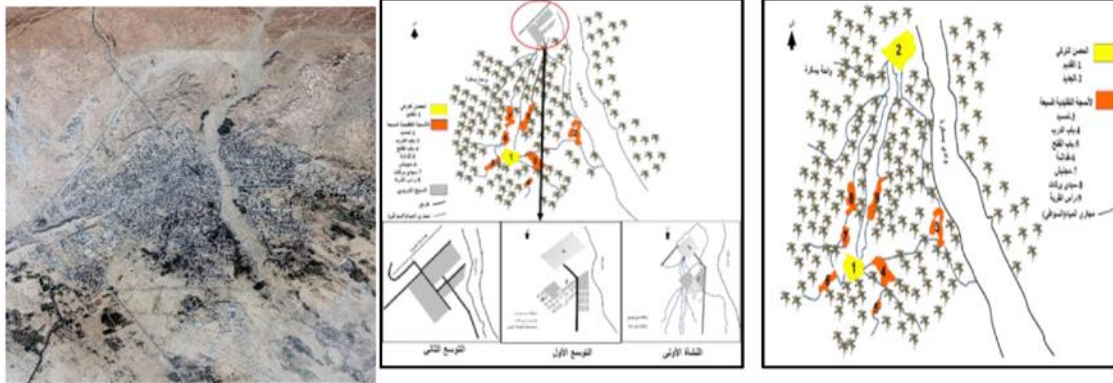
كما عرفت ولا تزال تعرف الانماط العمرانية الموجودة في التحولات مظهرها وشكلها جزئيا اوكلها لتواكب التطورات الخاصة ، وذلك من خلال عدة تدخلات (الهدم ، واعادة البناء ، التجديد ، التحسين ، الترميم ..) سواء كانت عفوية او مخططة.

خريطة رقم 2 : التطور العمراني لنسيج بلدية بسكرة وتحولاتها

3-الفترة الحالية

2-الفترة الإستعمارية

1-الفترة العثمانية



المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018

2- دراسة تحليلية لحي المصلى

ثانيا : تقديم حي المصلى(لناحية الجديدة)

-يعد حي المصلى من الاحياء الحديثة الظهور وهو عبارة على تجمع سكني ناتج عن طريق توسع المدينة الاستعمارية على طول شارع الحكيم سعدان نحو الجنوب وكان ظهور اول التجمعات في الحي .

كان في فترة الخمسينات حيث ظهرت اول نواة له ففي اول مرحلة ظهر تجمع صغيرمحاذا لشارع الحكيم سعدان حيث ظهرت مباني متداخلة مع اشجار النخيل ثم بدا يتكاثر شيئا فشيئا خاصة في الجهة الغربية والجنوبية وكان التوسع على حساب النخيل والمساحات الزراعية وصولا الى الشكل الحالي للحي ، حيث ينتمي النسيج الكائن بالحي الى النسيج المعاصر التلقائي.

2_1_موقع مجال الدراسة:

_موقع الحي:

يقع الحي من الشمال: حي السعادة (شاطوني).

من الجنوب: حي بعصيد.

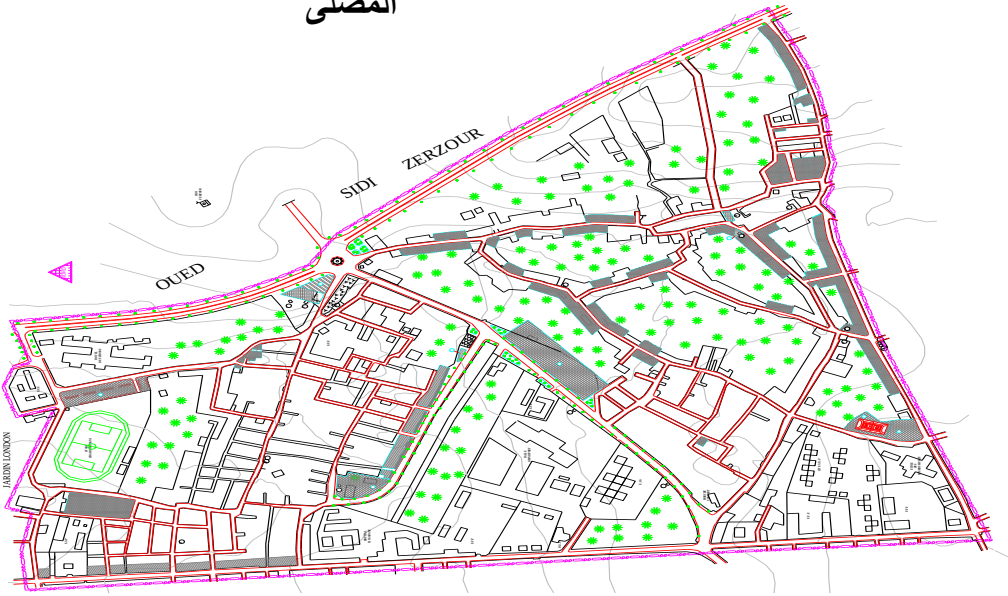
من الشرق: وادي سيدي

زرزور.

من الغرب: شارع الحكيم

سعدان.

مخطط رقم 1:موقع حي
المصلى



المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

مساحة الدراسة: 100 هكتار

2-2- الدراسة الطبيعية:

1_ المناخ

يسود في منطقة عموما مناخ شبه جاف، ذو شتاء بارد وجاف ،وصيف حار وجاف.

ب- الحرارة :

على ضوء دراسة المناخية، فإن متوسط درجة الحرارة لبسكرة يقارب 23°C ، أما بالنسبة لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة، فنسجل خلال سنة 2018 متوسط درجة الحرارة القصوى التي قدرت ب 34.9°C و الدرجة الأدنى المتوسطة التي قدرت ب 11°C .

الجدول رقم 5: معطيات درجة الحرارة (2018)

الاشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المعدل
درجات الحرارة	11.0	15.5	19.0	21.6	28.3	32.1	34.9	34.3	28.3	22.8	16.5	11.4	23.0

المصدر: مديرية الارصاد الجوية 2018

صورة رقم 2: توضح معطيات درجة الحرارة



المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

ج-التساقط :

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات الأمطار خلال 25 سنة الأخيرة؛ فإن المنطقة تقع في منطقة 0 - 200 ملم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

غير أن معدل الأمطار هذا ليس مؤشر قويا على مناخ المنطقة إذ أن كمية و كيفية سقوط هذه الأمطار مهمان جدا، قد تكون 60 إلى 70 % من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة إلى طوفانية تسبب إنجرافا للتربة و أضرارا للزراعة.

فيما يلي كمية الأمطار التي تساقطت خلال سنة 2018 والمقدرة ب 50 ملم وهي كمية ضئيلة إذا ما قورنت بالسنوات الماضية ، تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفت في الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004 .

الجدول رقم 6: معطيات كمية التساقط (2018)

الاشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المجموع
كمية الامطار المتساقطة(ملم)	3.4	0.1	4.5	13.6	0.6	2.8	1.4	0.0	9.4	10.2	0.4	3.6	50

المصدر :مديرية الارصاد الجوية2018

صورة رقم 3: توضح معطيات كمية التساقط لعام 2018



المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

د- الرياح :

الرياح التي تهب على منطقة الدراسة متعددة خلال السنة حيث نجد :

-الرياح القوية الباردة شتاءا والرملية في فصل الربيع عموما وبالنسبة للفصل الصيف تكون رياح السيروكو هي رياح حارة تهب بمعدل 31 يوم في العام.

الجدول رقم 7: معدل الرياح بمجال الدراسة عام 2018

الاشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المجموع
قوة الرياح (م/ث)	3.4	0.1	4.5	13.6	0.6	2.8	1.4	0	9.4	10.2	0.4	3.6	50

المصدر :مديرية الارصاد الجوية2018

2-3- الدراسة الجيوتقنية للمنطقة

من الناحية الجيوتقنية فان الطبيعة الجيولوجية للأرضية تسمح لنا باستنتاج مايلي

الطين الموجود في الموقع لا ينتمي إلى النوع المنتفخ مثل المونتوريونيت، وهو النوع المعروف بتسببه في تحديات إنشائية عند البناء، وبناءً على ذلك، فإن الأرضية ليست غير صالحة للبناء بسبب وجود هذا النوع من الطين.

- الأرضية ليست معرضة لارتفاع منسوب المياه الجوفية .

- الأرضية خالية من الفروقات الجهوية التي قد تؤدي إلى مشاكل في الاستقرار .

- الأرضية ليست محمضة (sol non agressif) ، مما يقلل من احتمالية التأثير بالتفاعلات الكيميائية المسببة للتآكل .

وبالتالي، يمكن القول إن الأرضية في منطقة الدراسة لا تعاني من عوائق جيولوجية أو جيوتقنية تحد من ملائمتها لأغراض البناء.

مخطط رقم 2 : مخطط الاطار المبني لحي المصلى (تجهيزات سكنات)



3-الدراسة العمرانية :

3-1-الاطار المبني :

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

١- الحالة الديمغرافية:

- عدد السكان: يقدر سكان حي لمصلى والمسيد بـ: 9708 نسمة.

- الكثافة السكانية: مقدرة بـ 9,7% نسمة/هكتار.

ب - ملخص عن حالة المباني و نتائج التحليل العمراني:

- وضعية السكنات

الجدول رقم 8 : يمثل تصنيف وضعية السكنات

سكنات في وضعية جيدة	826 سكن
سكنات مزدوجة النشاط	91 سكن
سكنات منهارة	//
سكنات قديمة	

➤ الهندسة المعمارية التي يتميز بها حي لمصلى وكما هو ملاحظ في إنشاء سكنات حديثة بسيطة من اللبئات المصنعة والخرسانة المسلحة، الطابع العمراني لهذا الحي عادي وهذا حسب العادات والتقاليد لسكان هذا الحي.

الاطار السكني الموجود في الحي :

نوع المساكن	عدد المساكن
فردى	355
نصف جماعي	160
جماعي	402
المجموع	917

ج- التجهيزات

الجدول رقم 9: يمثل معطيات التجهيزات

نوع التجهيز	التجهيزات الموجودة
المؤسسات التربوية العمومية	مدرسة بوسة مختار مدرسة بن ومان مداني مدرسة سيدي عبدون اكاديمية بركات الحضانة
المؤسسات الاستشفائية	قاعة العلاج لمصلى. صيدليتين. عيادات طبية عامون وأخصائيون
السياحة والترفيه	فندق الزيبان. قاعة متعددة الرياضات سيدي عبدون. ملعب بلدي الشهيد مناني.
الإدارات	مديرية النشاط الاجتماعي مديرية الرصد البيئي

الجدول رقم 10: يمثل احصائيات لكل تجهيز

رقم	تعين التجهيز	المساحة العقارية (م ²) S.F	المساحة المبنية على الأرض S.B.S	المساحة السطحية الكلية S.B.T	معامل استيلاء الأرض C.E.S	معامل شغل الأراضي C.O.S	علو البنية
01	محلات تخزين لمستشفى حكيم سعدان	2887.71	1154	2.309,00	% 30	% 60	ط+1
02	ملعب ماتيكو	2160	132	132,00	% 06	% 06	ارضي
03	محلات تجارية عامة	1882	1129	2584	% 60	% 40	ط+1
04	متوسطة قاعدة 5	9008	1800	3600	% 20	% 35	ط+1
05	محلات تجارية خاصة	1000	500	1000	% 50	% 50	ط+1
06	موقف السيارات	4225	00	00	% 00	% 00	ارضي
07	توسيع قاعة العلاج	1149	460	920	% 40	% 60	ط+1

2-3 الاطار الغير مبني :

مخطط رقم 3 : مخطط الاطار الغير مبني



-شبكة المياه القذرة: تتجمع المياه القذرة في قناة نهائية تصب فيها قنوات رئيسية وفرعية، وهنا ما يساعد على مد هذه الشبكة مستقبلا، حيث يتراوح قطر هذه الشبكة من 300مم إلى 800 مم، وتصب كلها في وادي سيدي زرزو

-شبكة الكهرباء والغاز: يتزود هذا الحي بالكهرباء بواسطة خطوط الضغط المتوسط، وهذا ما يسهل تزويده بالكهرباء مستقبلا وكذلك بالنسبة للتزويد بالغاز الطبيعي.

ج-فضاءات

تتميز المنطقة بتواجد مساحات خضراء عمومية واخرى خاصة بالسكنات .

مخطط رقم 4: مخطط الفضاءات



المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

المبحث الثاني : تقييم فعالية التشريعات العمرانية

إن الهدف من القيام بالدراسة الميدانية هو تقديم عرض تحليلي لقرارات الاصدار في التشريع الجزائري لرخصة البناء -بسكرة-، لتتوصل إلى معرفة مدى فعالية تطبيق رخصة البناء والتناقضات بين النصوص القانونية والواقع ، وذلك باستخدام أدوات بحث مناسبة كالاستبيان.

1- مدى فعالية تطبيق رخصة البناء :

بعد دراسة وتحليل الاستبيان والمقابلات مع المسؤولين واجراءات التحقيق الميداني مع الفرق المصلحة التقنية للبلدية ، حيث توصلنا الى نتائج الاتية :

➤ الأطر القانونية والفنية لرخصة البناء

تتضمن عملية إصدار رخص البناء مجموعة من المراحل تبدأ بتقديم الطلب للحصول على الموافقة على المخطط الهندسي للمشروع، مروراً بالتحقق من توافقه مع المعايير القانونية، وانتهاءً بالإشراف على عملية التنفيذ .

-**الجانب القانوني** : تعتبر قوانين البناء والتعمير الإطار الأساسي الحاكم لإجراءات إصدار الرخص في البلدية وتهدف هذه القوانين إلى ضمان تنفيذ المشاريع بما يتماشى مع المعايير الوطنية والمواصفات الفنية .

-**الجانب الفني** : يراجع تصميم المشروع من قبل مختصين للتأكد من التزامه بالمواصفات الفنية المطلوبة،

مثل مقاومة الزلازل، العزل الحراري، ومدى ملاءمته للبيئة العمرانية

من العوامل الرئيسية التي تؤثر على فعالية تطبيق رخص البناء**

1-الامتثال للقوانين والأنظمة :

تكمّن أهمية الرخصة في ضمان تنفيذ الأعمال الإنشائية وفقاً للمواصفات المقررة، سواء فيما يتعلق بالسلامة أو الالتزام بخطة التطوير العمراني .

2-إدارة النمو العمراني :

من خلال تطبيق نظام الرخص، تتيح السلطات المحلية آلية فعالة لتنظيم التنمية العمرانية، بما يشمل تحديد المواقع المسموح بها للبناء، وضبط الكثافة السكانية، ومراعاة الأبعاد البيئية .

3-ضمان السلامة والأمان :

تسهم الرخصة في تقليل مخاطر البناء غير الآمن عبر فرض معايير صارمة لمواد البناء والتنفيذ، ما يساعد في الوقاية من الكوارث مثل انهيار المباني .

4-الحد من البناء العشوائي :

يمنع تطبيق نظام الرخص ظاهرة البناء غير المنظم، التي تؤدي إلى تدهور الأحياء السكنية وزيادة الضغط على البنى التحتية مثل شبكات المياه والكهرباء.

5 -زيادة الإيرادات الحكومية :

تعتبر رسوم رخص البناء مصدراً هاماً للإيرادات الحكومية، والتي تُستخدم بدورها في تمويل مشروعات تطوير البنية التحتية وتعزيز الخدمات العامة .

2- التناقضات بين النصوص القانونية والواقع (دراسة المخالفات)

بناء على تحليل استمارة الاستبان خلصت بالنتائج الآتية :

1-التجاوز في معامل الاستلاء على الأرض لاملاك العمومية (الاستلاء على الأرض) :

حدد دفتر الشروط الخاص بتخصيص حي مصلى، بما يشتمل على شروط واضحة تُنظم عملية الاستيلاء على الأرض وقد تبين من خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة أن العديد من المستفيدين لم يلتزموا بالمعايير المقررة في عملية الاستيلاء هذا القصور أدى الى غياب واضح لوظيفة الهندسة المعمارية، مما يبرز الحاجة إلى تعزيز الالتزام بالضوابط لضمان تحقيق الأهداف المرجوة من تصميم الحي وتنظيمه.

ومن خلال الدراسة الميدانية (الاستبيان) تم اعادة 400 استبيان من اصل 500 (355 مسكن فردي و 145 مسكن جماعي).

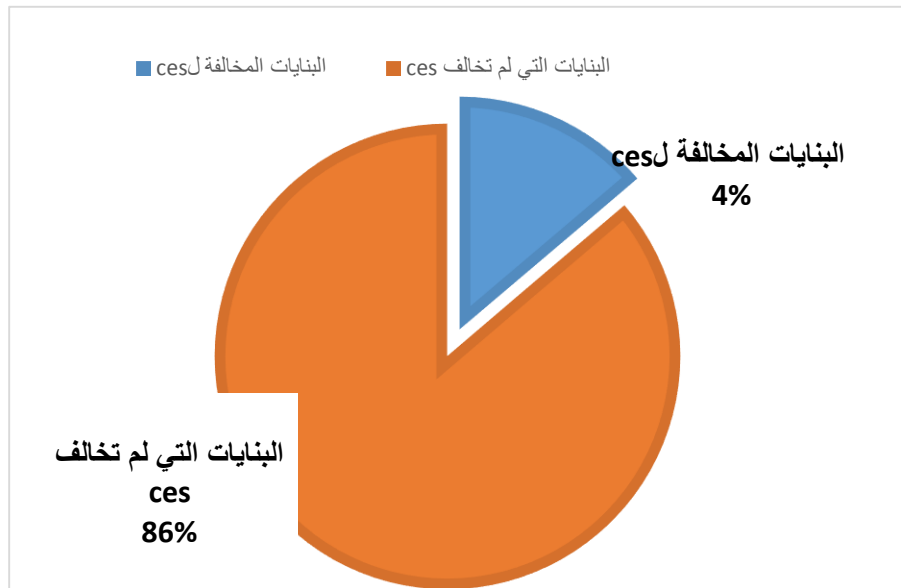
تم التوصل الى نتائج التحليل الآتية :

الجدول رقم 11: إحصائيات يوضح البنائيات المخالفة وغير المخالفة بسبب تجاوز معامل الاستيلاء على أراضي الأملاك العمومية

منطقة الدراسة	البنائيات المخالفة لces	البنائيات التي لم تخالف ces	المجموع
العدد	127	790	917
النسبة	13.74%	86.15%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 3: يمثل الدائرة النسبية لبنائيات المخالفة وغير مخالفة لتجاوز في معامل الاستيلاء على الارض املاك الدولة



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

➤ من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة تمكنا من رصد 127 حالة مخالفة لمعامل الاستيلاء بنسبة

مقدرة بالتقريب 14% مما ادى الى عدم وجود وظيفة الهندسة المعمارية.

• الاسباب المؤدية الى تجاوز في معامل الاستلاء

- غياب الرقابة من طرف الهيئات المختصة
- جهل المواطن للقواعد والاشتراطات الخاصة بالبناء
- طمع وجشع الافراد الذي يؤدي بهم الى حيازة مالمس حقهم

• الاثار الجانبية

- تشويه المظهر العمراني
- التعدي على الرصيف والممرات
- الاخلال بالتنسيق الحضري والتصنيف الهرمي للطرق
- الاعتداء على خصوصية ما ينتج عنه منازعات وتشتت اجتماعي

صورة رقم4: توضح المخالفة المتعلقة بتجاوز معامل الاستلاء

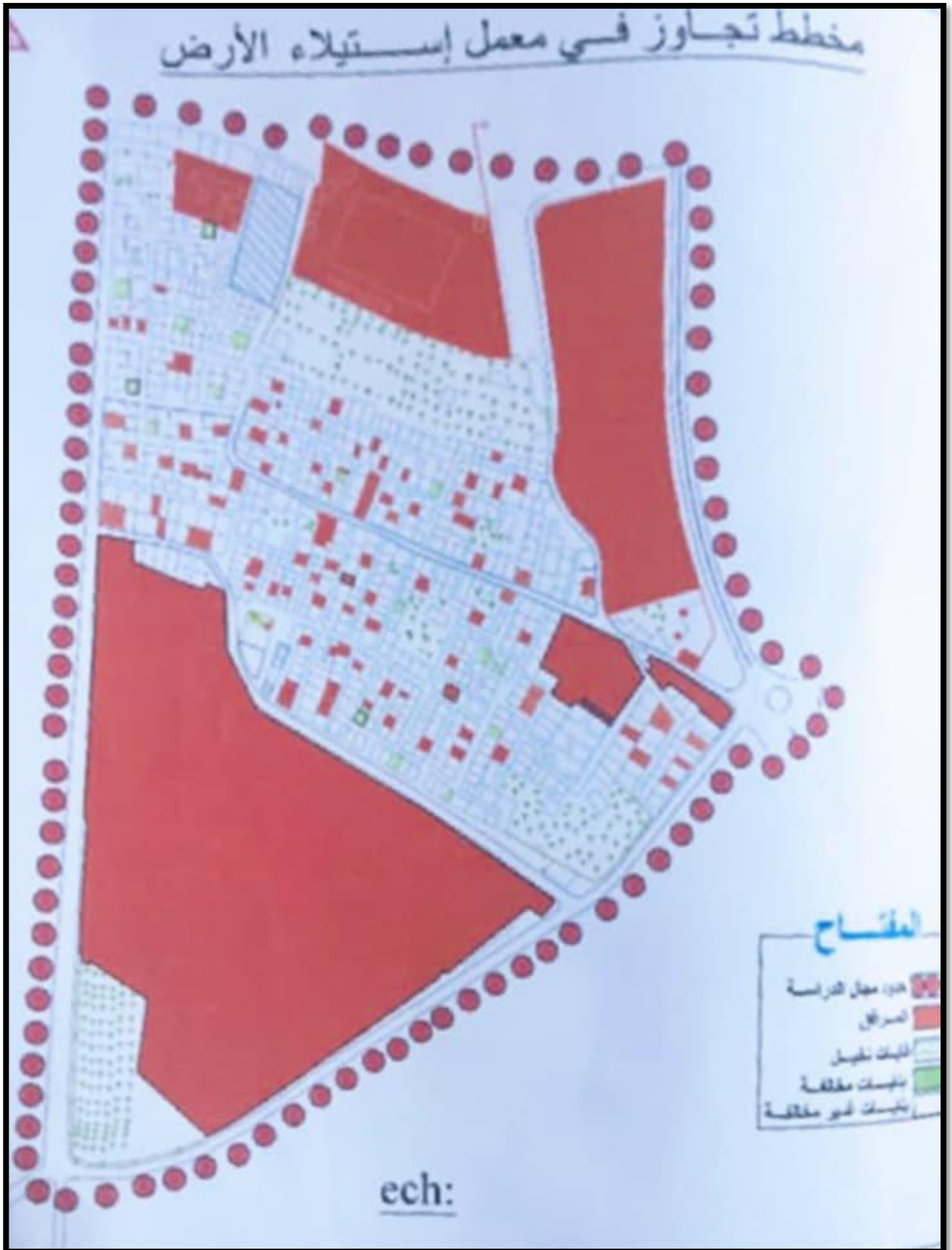


المصدر : صورمن ارشيف المديرية

• العقوبات المترتبة عن مخالفة معامل الاستلاء المحدد

- غرامة مالية قدرها ب900دج للتجاوز الذي يفوق 10%.
- غرامة مالية قدرها ب400دج للتجاوز الذي يقل 10%.

مخطط رقم 5 : مخطط تجاوز في معامل استلاء الارض



Ech :1/5000

ب- استعمال الارض الغير مرخصة

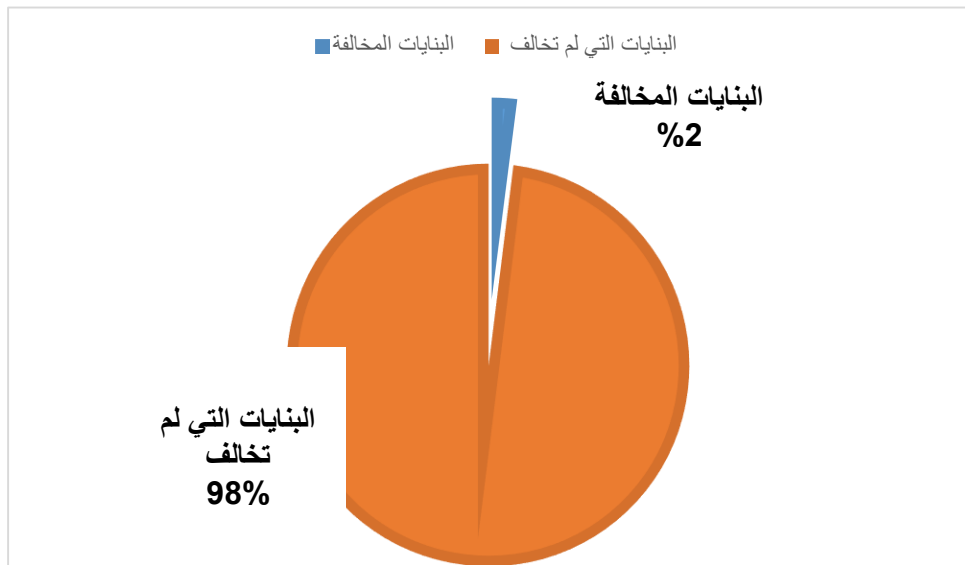
- المباني ذات الاستعمال السكني نوعيتها مخالفة
- المؤسسات الصناعية المضرة والمزعجة بالنسبة لتجمع المنطقة
- المستودعات المختلفة

الجدول رقم 12: احصائيات لبنايات المخالفة والغير المخالفة حول لاستعمال الارض الغير مرخصة

منطقة الدراسة	البنائيات المخالفة	البنائيات التي لم تخالف	المجموع
العدد	18	899	917
النسبة	1.96%	98.03%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 4: يمثل الدائرة النسبية لبنايات مخالفة والغير مخالفة لاستعمال الارض الغير مرخصة



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

- نجد ان المادة 09من دفتر الشروط الخاص بتخصيص حي المصلى غير مطابقة من بعض المستفيدين وهذا من خلال دراستنا الميدانية لاحظنا وجود مستودعات وكذا صناعات مختلفة (حداد نجار) وهذه غير مرخصة في المادة 09.

مخطط رقم 6 : مخطط استعمال الارض الغير مرخصة



Ech :1/5000

ج- التجاوز في مجال الارتفاع

كل البناءات الواقعة على حواف مناطق الارتفاعات يجب ان تكون مرخصة من طرف السلطات المسؤولة عن هذه المناطق .

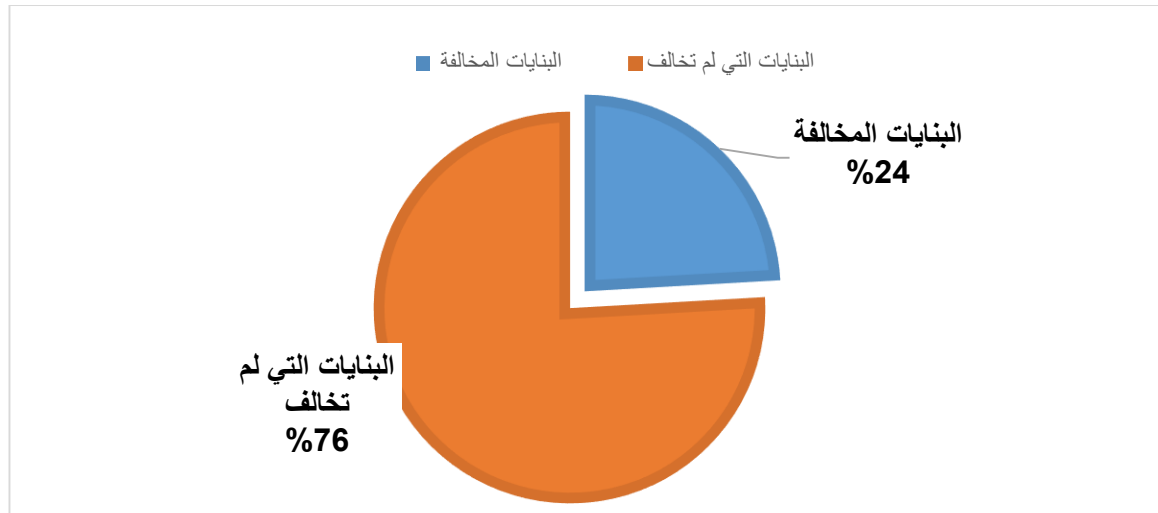
من خلال دراستنا للمادة 04 من دفتر الشروط الخاص بتخصيص حي المصلى والدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة نلاحظ ان هذه المادة لم يتم تطبيقها من بعض المستفيدين .

الجدول رقم 13: احصائيات لمباني المخالفة والغير مخالفة لتجاوز في الارتفاع

منطقة الدراسة	البناءات المخالفة	البناءات التي لم تخالف	المجموع
العدد	221	696	917
النسبة	24.10%	75.89%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 5: الدائرة النسبية لمباني المخالفة والغير مخالفة لتجاوز في الارتفاع



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

➤ من خلال دراستنا للمادة 04من دفتر الشروط بحي المصلى والدراسة الميدانية للمنطقة نلاحظ لم يتم تطبيقها .

صورة رقم 5: تبين المخالفة في الارتفاع



المصدر : صورمن ارشيف المديرية

د- المظهر الخارجي

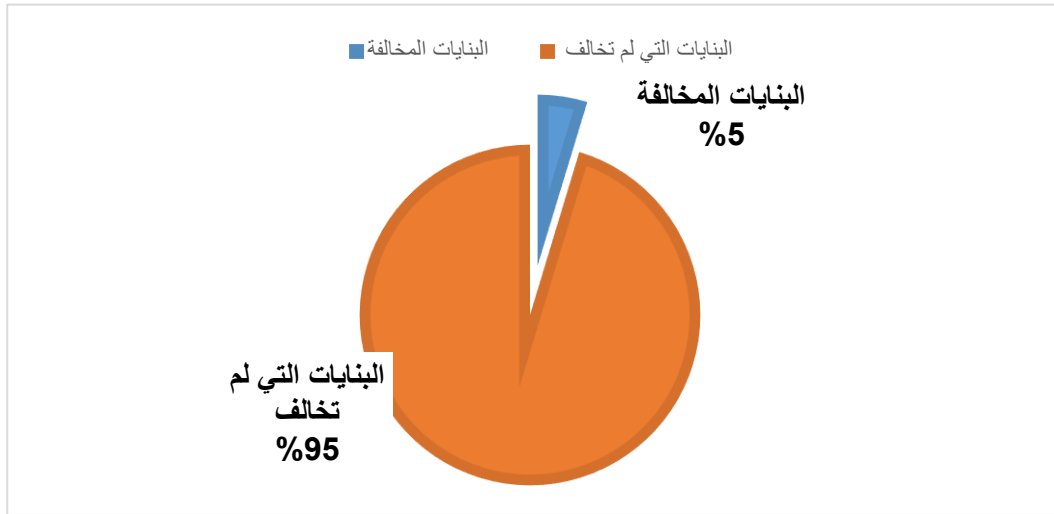
يجب ان يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع منها النوافذ والابواب لانها عناصر تؤمن النظر والخصوصية للمنزل خارجيا.

لجدول رقم 14: احصائيات لبنايات المخالفة والغير مخالفة للمظهر الخارجي

منطقة الدراسة	البنايات المخالفة	البنايات التي لم تخالف	المجموع
العدد	43	874	284
النسبة	4.68%	95.31%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 6 الدائرة النسبية لبنايات المخالفة والغير مخالفة لمظهر الخارجي



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

من خلال دراستنا للمادة 55من دفتر الشروط بحي المصلى والدراسة الميدانية للمنطقة نلاحظ لم يتم تطبيقها حيث وجدنا :

- عند الفتحات : ارتكاب المخالفات المتعلقة بالفتحات كان قليلا جدا خاصة التي تكون باتجاه الجيران وذلك نظرا للحرمة الموجودة بين الجيران حيث نجد ان جل الفتحات كانت باتجاه الطرق وفي حدود منطقة الدراسة .
- النوافذ والابواب هي عناصر تؤمن النظر والخصوصية للمنزل مع الخارج حيث وجدنا تغيير في نوافذ والابواب

صورة رقم 6: توضح بها مخالفة في المظهر الخارجي



المصدر : صور من ارشيف المديرية

مخطط رقم 7 : مخطط تجاوز في المظهر الخارجي



Ech :1/5000

ر- تحويل الوظيفة السكنية

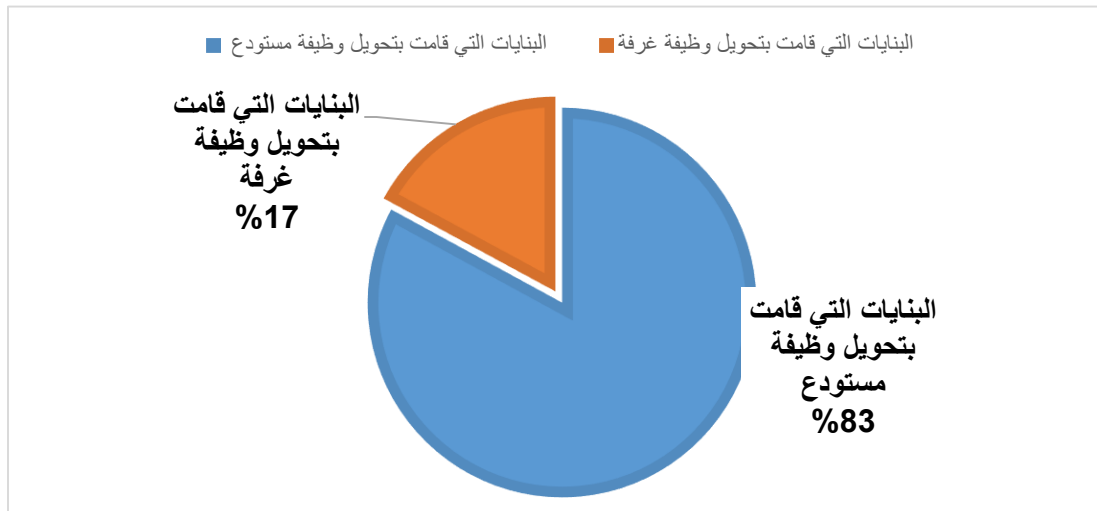
من خلال الدراسة الميدانية وجدنا عدة مخالفات تخص تحويل الوظيفة السكنية من بناية منجزة للسكن فقط بها مراب لتوقيف السيارة تخص صاحب المسكن.

الجدول رقم 15: احصائيات بنايات تحويل الوظيفة السكنية

منطقة الدراسة	البنائات قامت بتحويل وظيفة مستودع	البنائات قامت بتحويل وظيفة غرفة	المجموع
العدد	102	21	917
النسبة	11.12%	2.29%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 7: يمثل الدائرة النسبية لبنائات قاما بتحويل الوظيفة السكنية



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

➤ الذي قمنا بتحليله لكن في ارض الواقع وجدنا تمثل اغلبية البنائات وهناك نسبة قليلة لم تحترم التي

استعملت المراب للتجارة والخدمات والحرف بالاضافة الى 102بناية استعملت المراب فقط في الطابق

الارضي اي بنسبة 11.12%

➤ وكذلك تغير وتحويل وظيفة الغرفة 2.29%

مخطط رقم 8: مخطط تحويل الوظيفة السكنية



Ech :1/5000

صورة رقم 7: توضح بنايات تحويل الوظيفة السكنية



المصدر : صورمن ارشيف المديرية

هـ - ارتفاع البنايات

لايمكن ان يتجاوزعلو البنايات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في اطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية.

- مايجب ان يكون علو البنايات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

- يحدد التنظيم كيفيات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

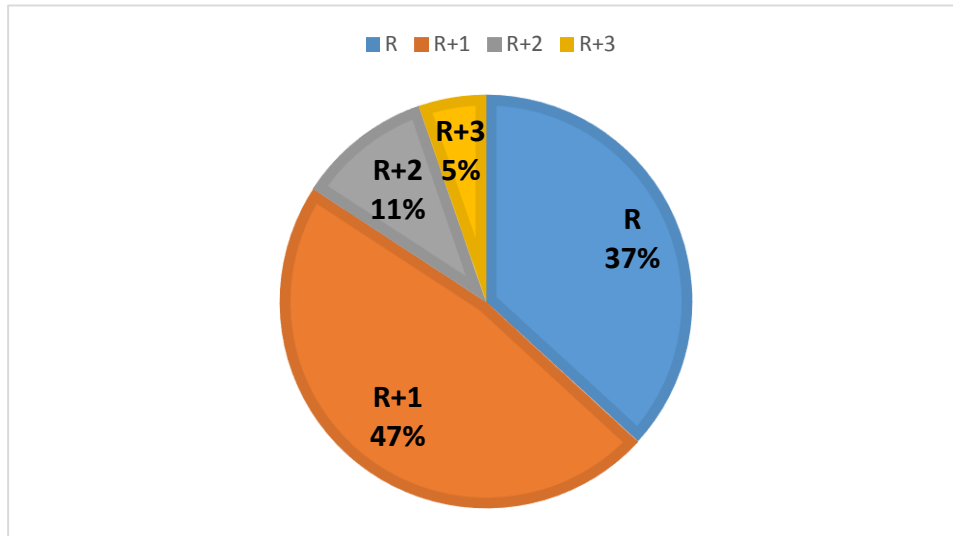
- الهدف الاساسي لتنظيم ارتفاع البنايات هو تامين التشميس والتهوية والاضاءة للسكان وكذلك الحفاظ على بعض خصائص النسيج الحضري.

الجدول رقم 16 : احصائيات ارتفاع البنايات المخالفة والغير مخالفة

منطقة الدراسة	البنايات المخالفة للارتفاع	البنايات الغير مخالفة للارتفاع	المجموع
العدد	176	741	917
النسبة	19.19%	80.80%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 8: الدائرة النسبية لارتفاع البناءات



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

من خلال الجدول رقم(16) نلاحظ ان اغلب السكنات على مستوى المخطط ذات (ط+1) حيث قدرت بنسبة 47.12% تليها السكنات ذات الارضي والمقدرة بنسبة 37.02% تليها السكنات ذات (ط+2) بنسبة 11.00% فيما بلغت السكنات ذات (ط+3) بنسبة 5.05% وهي اقل نسبة مسجلة وعليه انطلاقا من نتائج والمعاينة الميدانية لمجال الدراسة بالنظر لعلو البناءات الاقصى المحدد في دفتر الشروط ب (ط+1) فان هناك 59 مسكن اي بنسبة 24.50% تجاوز هذا العلو وهي مخالفة لقواعد واشتراطات البناء ومنه تبين ان المدة 06 من القانون 1990 في دفتر الشروط لم تطبق .

• الاسباب

- عدد الافراد الكبير للأسرة الواحدة مما يتطلب زيادة الطوابق
- بناء الافراد حسب ميولهم واهواءهم دون التقيد بما جاء في دفتر الشروط
- غياب الرقابة الدورية من طرف الجهات المختصة
- جهل وعدم دراية الافراد بمختلف القواعد والاشتراطات المتعلقة بالبناء

• الاثار الجانبية

- تشويه المظهر العمراني والجمالي محدثا تلوثا بصريا للبيئة العمرانية
 - اختلال التنسيق الحضري بتمايز الواجهات العمرانية
 - التعدي على خصوصيات الغير وعدم احترام حرمات الجيرة
 - الكثافة العمودية المرتفعة الحاجبة للتشميس والاضاءة والتهوئة
- صورة رقم 8: تبين مخالفة في ارتفاع البنايات



المصدر : صورمن ارشيف المديرية

• العقوبات المترتبة عن تجاوز العلو المحدد

- غرامة مالية تقدر ب 900دج على كل مستوى و 300دج على كل متر يضاف انطلاقا من حد المرخص به.

مخطط رقم 9 : مخطط تجاوز في الارتفاع



Ech :1/5000

و- تجاوز في عدم وجود السياج

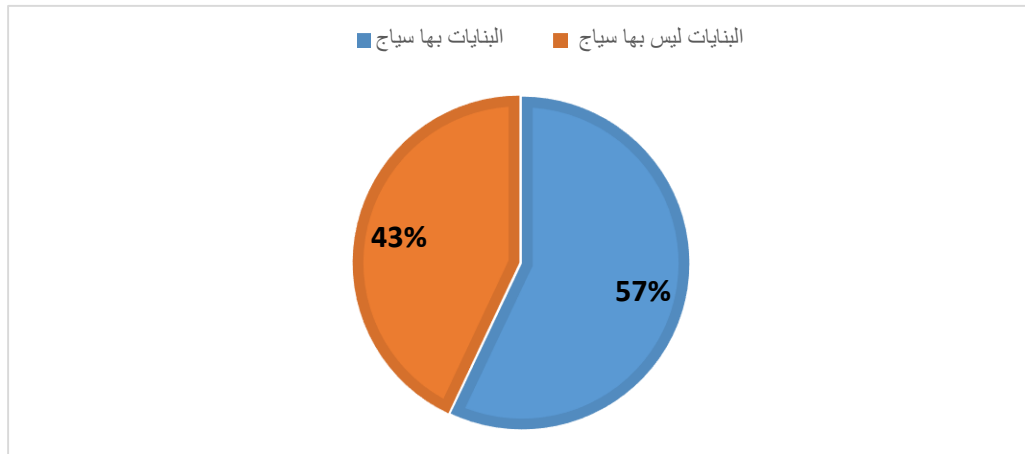
- يمكن لاقامة سياج ان يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي الصادر عم السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها .
- الاسيجة التي تخص البنايات التي في طور الانجاز .
 - الارتفاع الكلي للاسيجة لايمكن ان يتجاوز 2.40م.
 - مشروع السياج يجب ان يكون مرفق في رخصة البناء .
- اسجية الحدائق يجب ان تكون موضوعة بدقة على حدود الملكية يجب ان تكون بنفس المواد التي تستعمل داخل المنزل .

الجدول رقم 17: احصائيات البنايات بها سياج والبنايات التي ليس بها سياج

منطقة الدراسة	البنايات بها سياج	البنايات ليس بها سياج	المجموع
العدد	4	10	14
النسبة	57.28%	43.71%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 9: يمثل الدائرة النسبية لبنايات بها سياج والبنايات التي ليس بها سياج



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

➤ من خلال المعاينة الميدانية تمكنا من ضبط عدد البنايات التي بدون سياج .

صورة رقم 9: توضح عدم وجود السياج



المصدر : صورمن ارشيف المديرية

مخطط رقم 10: مخطط تجاوز في عدم وجود سياج



Ech :1/5000

ي- التجاوز في معامل شغل الارض COS

الحد الاقصى لاشغال الارض (COS) :

يختلف معامل شغل الارض من تجهيز الى اخر حسب نوعها ووظيفتها ومساحتها المبنية كما هو مجسد في الجدول التالي :

التجهيزات	معامل شغل الارض(COS)
محلات تخزين بمستشفى حكيم سعدان	30
ملعب	06
محلات تجارية عامة	40
متوسطة	35
محلات تجارية خاصة	50
موقف السيارات	00
قاعة العلاج	40

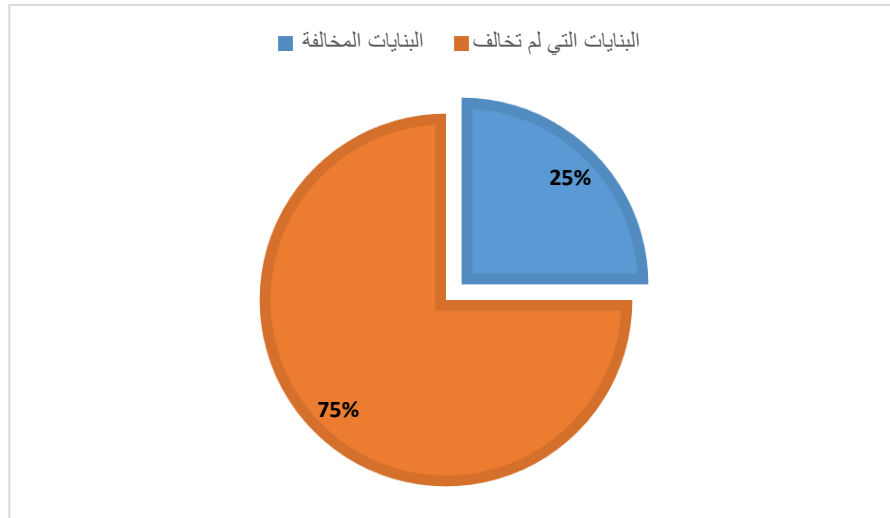
المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+من اعداد الطالبة

الجدول رقم 18: احصائيات لبنايات مخالفة والغير مخالفة لمعامل شغل الارض

منطقة الدراسة	البنائيات المخالفة	البنائيات التي لم تخالف	المجموع
العدد	225	692	917
النسبة	24.53%	75.46%	100%

المصدر : تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024+ من اعداد الطالبة

رسم بياني رقم 10: يمثل الدائرة النسبية لبنايات المخالفة والغير مخالفة لمعامل شغل الارض



المصدر : من اعداد الطالبة باعتماد على تقرير المصلحة التقنية للبلدية 2024

- من خلال المعاينة الميدانية نرى ان المادة 22 من دفتر الشروط لم يتم تطبيقها بنسبة كبيرة من طرف المستفيدين وهذا راجع الى غياب الثقافة العمرانية بالنسبة للسكان .
- اضافة الى عدم المراقبة الصارمة واستعمال الوسائل الردعية من طرف المصالح المختصة.
- هذه المخالفة اصبحت في نظر الهيئات المختصة بمراقبة البناء عادية وبسيطة ولا تستحق الردع وهذا يخالف القانون الخاص بالمخالفات العمرانية .

صورة رقم 10 : توضح مخالفة في معامل شغل الارض



المصدر : صور من ارشيف المديرية

مخطط رقم 11 : مخطط تجاوز في معامل شغل الارض



Ech :1/5000

3- المخالفون

لم يعد ارتكاب المخالفات العمرانية لقرارات اصدارالرخص أمر تعسفي أو جريمة مرتبطة بالمواطن كفاعل مشارك في العملية التعميرية لكنه يفتقر للثقافة العمرانية و يجهل القوانين والقواعد المرجعية بل أصبح ارتكابها أمر مقصود ومدرس كون المخالفون اليوم مسؤولون وادرات متشعبة بالثقافة العمرانية وتعي جيدا حيثياتها وهذا ما لمسناه في دراستنا اذ ساهم في انتشار المخالفات العمرانية لتراخيص التي لم يتم مطابقتها لاشتراطات البناء كل من:

-المصالح التقنية للبلدية- ديوان الترقية والتسيير العقاري- مديرية التعمير والبناء-مديرية

السكن والتجهيزات العمومية- مديرية التخطيط ورصد الميزانية- الوكالة العقارية- مديرية

الأشغال العمومية- مكاتب الدراسات-مقاولو الانجاز- ملاك السكنات(المواطنين)

لدى التصدي للمخالفات لا يقتصر على نشر الوعي بين المواطنين أو الصرامة في تطبيق

العقوبات الردعية لكن كل مايتطلبه الأمر هو التحلي بروح المسؤولية.

4- نتائج الاستبيان:

من خلال ما سبق النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الميدانية وتحليل استبانة والتحقيق مع المصلحة تقنية للبلدية توصلنا الى نتائج الاتية :

-لوحظ وجود تفاوت كبير في منهجيات إصدار القرارات، حيث تختلف المعايير المعتمدة بين الجهات بل وأحياناً داخل الجهة الواحدة، مع غياب إطار تنظيمي موحد يفرض الالتزام بوجود ملف تقني داعم للقرار أدى ذلك إلى ظهور قرارات متناقضة، وتفاوت في جودة الأحكام الصادرة، مما أضعف فعالية التطبيق وعدالة التنفيذ.

-عدم الاعتماد على الملف التقني كاملاً حيث سجلنا نسبة 80 % في قرارات الاصدار لرخصة البناء بدون مخططات التهيئة ومخططات النجدة.

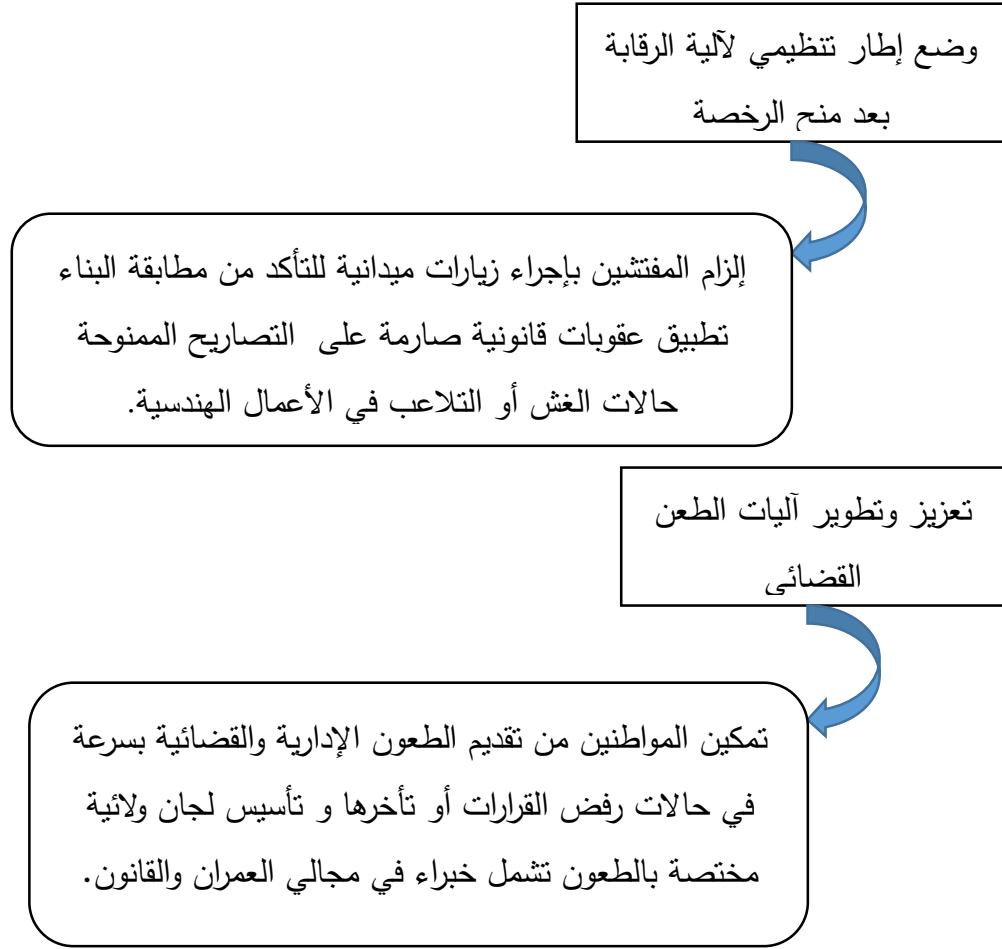
- لوحظ ايضاً أن عدد الرخص المرفوضة يتجاوز عدد الممنوحة في السنوات الخمس الأخيرة بمعدل 1679 قرار رفض مقابل 1278 قرار منح يشير هذا التفاوت إلى ضرورة إجراء مراجعة شاملة للأسباب التي أدت إلى رفض تلك الرخص، بما في ذلك الشروط والمتطلبات المقدمة للمستفيدين التوصية هي تبني معايير محددة وواضحة أكثر للقرارات، مع توفير آلية مراجعة لإعادة النظر في القرارات المرفوضة.

-لوحظ في قرارات إصدار رخص البناء في السنوات الأخيرة لم يتم تنفيذها بنسبة 100% ميدانياً يعود ذلك أساساً إلى ضعف التمويل المخصص من قبل الإدارة، بالإضافة إلى التغييرات في مخطط الكتلة العمرانية، والتي تستدعي تعديلات فنية على التصاميم من أجل تحسين الوضع، توصي الجهة باتخاذ خطوات لإعادة تخصيص التمويل، تحسين التنسيق بين الجهات المعنية، وإعادة النظر في التخطيط العمراني لضمان أن القرارات تصدر بناءً على مخططات ثابتة.

-تم ملاحظة تأخر تنفيذ رخص التسوية و الهدم من قبل بعض المصالح الإدارية، وهو ما يعود إلى وجود مشكلات إدارية وتنظيمية، بما في ذلك البيروقراطية، نقص التنسيق بين الجهات المعنية، و نقص الموارد المالية والبشرية بالإضافة إلى ذلك، قد تلعب الضغوط الاجتماعية والسياسية دوراً في تعطيل التنفيذ و لتجاوز هذه التحديات، نوصي جملة من المقترحات لتبسيط الإجراءات، وتعزيز التنفيذ الفعال .

1- الإصلاحات القانونية المقترحة





ثانياً: مقترحات لتحسين الإطار الميداني والإجرائي

- تفعيل النظام الرقمي الموحد العمل على بناء منصة رقمية متكاملة تربط بين البلديات ومختلف الجهات المعنية، مثل مصالح التعمير، السجل العقاري، والمصالح التقنية، للتفاعل الإلكتروني الفعال، يُتيح هذا النظام للمواطن إمكانية تقديم وتتبع ملفاته المتعلقة بالبناء عبر الإنترنت بمرونة وسهولة .
- تأهيل وتدريب الموظفين تنظيم برامج تدريبية مخصصة للموظفين المسؤولين عن دراسة الملفات، بهدف مواكبة التطورات القانونية والتشريعية المتعلقة بقوانين البناء تشمل هذه البرامج أيضاً التدريب المتقدم على التقنيات الرقمية وتعزيز الالتزام بأخلاقيات المهنة لضمان جودة الأداء .

- توحيد النماذج وإجراءات الوثائق إعداد وإصدار دليل وطني موحد يحتوي على كافة النماذج المطلوبة للحصول على الرخص والوثائق المصاحبة لها يتم من خلال هذا الدليل منع البلديات من فرض أي متطلبات أو وثائق إضافية غير مذكورة في التشريعات المعتمدة .
- تعزيز الشفافية الإدارية ضمان الشفافية عن طريق نشر معلومات واضحة على المنصة الإلكترونية، وتشمل لوائح الانتظار، آجال الرد، وأسباب رفض الطلبات كما يتم إنشاء نظام "باروميتر" لقياس الأداء والمتابعة الدقيقة لفعالية المصالح التقنية في معالجة الطلبات .
- توفير الدعم للبلديات ذات الإمكانيات المحدودة إيجاد حلول لدعم البلديات التي تعاني من نقص الموارد البشرية أو الخبرات الفنية من خلال إرسال فرق دعم فني متخصصة من مديريات التعمير في الولايات المجاورة لسد هذه الفجوات .
- تبسيط الوصول إلى الخرائط والبيانات الطوبوغرافية تسهيل اقتناء الخرائط العقارية الرقمية (GIS) وجعلها متاحة للمواطنين والمقاولين للمساعدة في تحديد ملائمة الأراضي للبناء مسبقاً بالإضافة إلى ذلك، يتم تعزيز التكامل الإلكتروني بين مديريات أملاك الدولة والتعمير لتسريع عمليات التحقق من الوضعية العقارية وتحسين الكفاءة العامة.

ثالثاً: مقترحات تشاركية ومجتمعية

- 1- العمل على إشراك المهندسين المعماريين في تحسين الإجراءات من خلال تنظيم ورش عمل محلية وإقليمية تسلط الضوء على التحديات وتعرض الحلول الممكنة .
 - 2- تنفيذ حملات توعية تستهدف المواطنين لتوضيح أهمية الحصول على رخصة البناء، وتبيين المخاطر القانونية المرتبطة بالبناء العشوائي، بالإضافة إلى شرح خطوات تقديم الملفات إلكترونياً بشكل مبسط .
- ← تهدف هذه المقترحات إلى التغلب على العقبات القانونية والميدانية التي تعيق إصدار رخص البناء، مع العمل على إنشاء نظام عمراني يتسم بالشفافية والفعالية، ويواكب تطورات العصر الرقمي واحتياجات التنمية المستدامة.

2- تعزيز آليات الرقابة والتطبيق

أولاً: آليات الرقابة قبل إصدار الرخصة

- التدقيق المسبق في الملكية العقارية :

الربط الإلكتروني للشباك الموحد مع السجل العقاري لضمان التحقق الفوري من صحة وصلاحيات الملكيات العقارية ورفض أي ملفات تتضمن وثائق غير مشهرة أو غير موثوقة المصدر .

- التدقيق التقني الإلكتروني

-استخدام برمجيات ذكية لمراجعة تصاميم البناء بهدف التأكد من توافقها مع قوانين التهيئة والتعميرو منع الموظفين من تقديم أي ملاحظات أو آراء خارجة عن المعايير التقنية المعتمدة .

- إنشاء قاعدة بيانات وطنية رقمية للرخص :

-تسجيل كافة الرخص الصادرة، متضمنة معلومات تفصيلية حول الموقع، نوع المشروع، ومدة صلاحية الرخصة و توفير إمكانية تتبع البيانات وعقد مقارنات بين البلديات والولايات لتسهيل المراقبة والتحليل .

ثانياً: آليات رقابة بعد إصدار الرخصة

للـ تفعيل جهاز "مفتشي البناء"

- يتبع لمديرية التعمير أو الولاية ويقوم بمراقبة ميدانية دورية لمواقع الورشات وايضا يملك صلاحية تحرير مخالفات وتجميد الأشغال عند اللزوم.

للـ إلزامية "شهادة المطابقة" النهائية

- لا يُعتبر البناء قانونياً إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة نهائية تثبت أن الأشغال تمت كما ورد في الرخصة، تُسند الشهادة بعد معاينة ميدانية دقيقة.

للـ آلية الإنذار المبكر

- إطلاق تطبيق أو منصة إلكترونية تتيح للمواطنين التبليغ عن مخالفات البناء أو التجاوزات (بشكل سري أو معلن)، و دراسة التبليغات من قبل لجنة خاصة خلال 72 ساعة.

• ثالثاً: آليات الرقابة القانونية والقضائية.

للـ تجريم التواطؤ الإداري

يتطلب الأمر تقنين عملية منح تراخيص البناء بحيث تُعتبر الموافقة على إصدار التراخيص دون استيفاء الشروط القانونية عملاً يُصنّف على أنه "إخلال بالوظيفة" ويستوجب المساءلة الجزائية .

للـ مراجعة العقوبات

تشمل هذه المراجعة تشديد الغرامات المالية المرتبطة بمخالفات البناء غير المرخص، بالإضافة إلى إدماج آليات قانونية تتيح إمكانية الحجز على المباني المخالفة حتى تسوية أوضاعها وفقاً للأطر القانونية .

للـ إنشاء قوة شرطة عمرانية

اقترح تكوين قوة تنفيذية متخصصة تتبع وزارة التعمير أو وزارة الداخلية، تُكلف بمهام ضبط وتنفيذ قرارات الإزالة والهدم الفوري للمشاريع العمرانية المخالفة.

رابعاً: آليات الرقابة التشغيلية والتشاركية .

للـ تقييم أداء البلديات

ضرورة تصنيف البلديات بناءً على مدى التزامها بشفافية وسرعة إصدار التراخيص العمرانية وبتعيين العمل على نشر تقارير دورية تحتوي على مؤشرات لأداء البلديات، مع تقديم حوافز للبلديات التي تُصنف كقدوة في هذا المجال .

للـ الرقابة المجتمعية

يُبرز إشراك منظمات المجتمع المدني، مثل جمعيات حماية البيئة والمختصين في المجال العمراني، أهمية كبيرة في مراقبة التوسع العمراني العشوائي وغير المنظم. كما ينبغي تنظيم جلسات استماع ومشاورات عامة بشأن المشروعات الخاصة بالتجزئات العمرانية الكبرى من أجل تعزيز الشفافية والمشاركة .

للـ الرقابة الرقمية التلقائية

الاستفادة من التقنيات الحديثة مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والطائرات بدون طيار (الدرون) لمراقبة التوسع العمراني في كل من المناطق الحضرية والريفية ويُمكن ذلك من الكشف السريع عن حالات البناء الجديدة التي تتم دون الحصول على تراخيص قانونية .

3- التوصيات والاقتراحات

1-الاعتماد على معطيات ميدانية دقيقة

- تنفيذ زيارات ميدانية دورية للحي قبل اتخاذ القرار بمنح الرخصة.
- التحقق من مطابقة أرض المشروع للمخطط العمراني الحالي.

2- مراعاة خصوصية الحي وطابعه المعماري

- فرض قرارات تراعي الهوية المعمارية للمنطقة.
- عدم منح تراخيص تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني .

3- التحقق من البنية التحتية قبل الترخيص

- ضرورة وجود شبكات مياه، كهرباء، صرف صحي صالحة ومناسبة للمشروع.
- تجميد الترخيص مؤقتاً إذا كانت البنية التحتية غير مهيأة.

4- إشراك لجان محلية متعددة التخصصات في اتخاذ القرار

- مهندس معماري + تقني طبوغرافي + ممثل عن البلدية + مسؤول بيئي.
- هذا يضمن اتخاذ قرارات من وجهات نظر متعددة.

5- الشفافية في اتخاذ القرار

- توثيق المبررات وراء قبول أو رفض كل طلب.
- إبلاغ المواطن كتابياً بأسباب الرفض في حال حدوثه.

6- التحديث الدوري لسياسة إصدار الرخص

- مراجعة القوانين البلدية والمخططات العمرانية كل سنة أو سنتين.
- تعديل معايير منح الرخص حسب تطور الحي واحتياجاته.

7-اقتراحات خاصة بحي المصلى

- تحديد عدد الطوابق بناءً على عرض الطرقات والمسافات بين البنايات.
- منع البناء العشوائي وتشجيع إعادة تأهيل المنازل القديمة بدل هدمها بالكامل.

خلاصة الفصل :

ختامًا، أتاحت هذه الدراسة الميدانية حول رخصة البناء في حي المصلى تسليط الضوء على الواقع التنظيمي والإداري المتعلق التناقضات في منح الرخص ، وكشفت عن عدد من الإشكالات المرتبطة بتطبيق القوانين، ودرجة وعي السكان بالإجراءات القانونية، إلى جانب التحديات التي تواجهها السلطات المحلية في ضبط العمران وضمان احترام القوانين التنظيمية المعمول بها.

وقد أظهرت المعطيات الميدانية تفاوتًا في التزام الأفراد بالقوانين، ووجود ثغرات على مستوى المراقبة والردع، فضلًا عن بعض التعقيدات الإدارية التي قد تدفع البعض إلى البحث عن حلول غير قانونية كما تبين من خلال آراء الساكنة والملاحظات المباشرة أن هناك حاجة ملحة لإعادة النظر في بعض المساطر الإدارية، وتعزيز آليات التوعية والمراقبة.

تشكل هذه النتائج أرضية مهمة لفهم أعمق لسلوك الأفراد تجاه البناء القانوني، وتفتح آفاقًا لتوصيات مستقبلية من شأنها تحسين نجاعة النظام التنظيمي وتعزيز اصدارالحكامه الترابية على مستوى الحي.

خاتمة عامة

خاتمة عامة

في ضوء ما تم عرضه وتحليله، يتضح أن عقود التعمير في التشريع الجزائري تشكل أداة محورية لتنظيم واستشراف التنمية الحضرية، من خلال ضبط العمليات العمرانية ضمن إطار قانوني يهدف إلى التوفيق بين متطلبات التخطيط العمراني واحترام قواعد القانون.

ورغم التطور الذي شهدته المنظومة القانونية لعقود التعمير، خاصة بعد التعديلات التي طرأت على قانون التهيئة والتعمير، فإن الفجوة بين النص القانوني والتطبيق الميداني لا تزال قائمة، حيث يصطدم تنفيذ هذه العقود بعدة عراقيل، من بينها التعقيد الإداري، ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية، وقلة الموارد التقنية والبشرية، فضلاً عن محدودية الرقابة الفعلية على المخالفات.

كما أظهرت الدراسة أن قرارات إصدار عقود التعمير كثيراً ما تكون شكلية في غياب المتابعة الجادة، ما يُضعف من فعاليتها ويؤثر سلباً على جودة العمران واستدامته وعليه، فإن تجاوز هذه التحديات يتطلب مراجعة شاملة لآليات تنفيذ هذه العقود، وتفعيل مبادئ الحکامة الجيدة، وربط منح الرخص بتنفيذ فعلي يخضع للمراقبة والتقييم المستمر.

في النهاية، يبقى الرهان الحقيقي في تحقيق توازن فعلي بين الجانب القانوني والواقع العملي، بتعزيز

الرقابة الالكترونية على مجمل المشاريع العمرانية لضمان بيئة حضرية منظمة ومستدامة

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية بسكرة

دائرة بسكرة

بلدية بسكرة

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1- اسم ولقب المالك او التسمية :
- 2- عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3- اسم ولقب صاحب الطلب او التسمية :
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5- رقم الهاتف :
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية او الاستعمال :
- 7- عنوان المشروع :
- 8- المساحة الاجمالية للقطعة الارضية :
- 9- طبيعة الطلب :
- 10- نوع المشروع :
- 11- الاستعمال الحالي للقطعة الارضية والبنائات الموجودة :
- 12- مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13- الوثائق القانونية والادارية الاخرى :
-
- 14- الاجل المقترح لانجاز اشغال البناء :
- حرر ب:..... في :

امضاء صاحب الطلب

بطاقة تعريفية**1/صاحب المشروع**

الاسم واللقب :

تاريخ الميلاد : مكان الميلاد :

اسم الاب : اسم الام :

العنوان الحالي لصاحب المشروع :

2/المشروع

طبيعة المشروع :

موقع المشروع :

المساحة الاجمالية :م²

المساحة المبنية :م²

عدد طوابق :

(في حالة وجود رخصة بناء او هدم) ☐ بناء جديد ☐ تجديد ☐ تسوية ☐ تعديل ☐ تهديم

3/محتويات المشروع

الطابق	المجالات
الطابق الارضي	01غرفة استقبال-حمام ودورة مياه-مطبخ-فناء خلفي
الطابق الاول	03غرف -حمام ودورة مياه
الطابق الثاني	03غرف -حمام ودورة مياه
سطح نافذ	سطح نافذ

-المكتب المعد للدراسة المعمارية :

-المكتب المعد للدراسة المدنية :

4/الاحتياجات من مواد البناء

1- اسمنت(طن) : 3-حديد(طن) :

2- الحصى (طن) : 4- CPA :

مكتب الدراسات**جامعة محمد خيضر - بسكرة -**

دراسة ميدانية حول عقود التعمير في التشريع الجزائري بين قرارات الاصدار والتطبيق الميداني

الاستبيان**ا- معلومات حول السكان :**

معلومات شخصية

- 1- الجنس : ذكر ☐ انثى ☐
- 2- المهنة : موظف ☐ عامل حر ☐ متقاعد ☐ دون عمل ☐
- 3- الإقامة : مقيم ☐ غير مقيم ☐

ب- معلومات حول المسكن

- 1- كيفية الحصول على القطعة الارضية : من عند مالك ☐ عن طريق الوسيط ☐
- 2- ملكية السكن : مالك ☐ مستاجر ☐
- لديك عقد ملكية : نعم ☐ لا ☐

ج- معلومات حول رخصة البناء

- 1- هل تم دراسة الملف من طرف : مهندس التهيئة ☐ مهندس معماري ☐ مهندس مدني ☐
- 2- يتضمن ملف رخصة البناء بموصفات فنية : مقاومة الزلازل ☐ العزل الحراري ☐ مقاومة التربة ☐
- 3- ماهي مدة صلاحية رخصة البناء : 3 اشهر ☐ 6 اشهر ☐ عام ☐
- هل يوجد عقوبات في حال عدم احترام الشروط اثناء البناء : نعم ☐ لا ☐

د- معلومات حول مطابقة السكن لدفتر الشروط

- هل قمتم بالبناء بعد تحصلكم على رخصة البناء : ☐ نعم ☐ لا
- هل قمتم بالبناء وفق دفتر الشروط : ☐ نعم ☐ لا
- هل قمتم بالتغيير في سكنكم مقارنة برخصة البناء ودفتر الشروط : ☐ نعم ☐ لا
- إذا نعم فيما تتمثل هذه التغييرات :

☐ خلق فتحات جديدة (ابواب , نوافذ)

☐ اضافة غرفة

☐ اضافة طوابق جديدة

☐ اضافة مراب او محل

☐ تغيير الواجهة

- هل هي بالترخيص : ☐ نعم ☐ لا

6- استخدام البناية

استخدام الطابق الارضي : سكن ☐ سكن+مراب ☐ مراب ☐ سكن+نشاط ☐ نشاط ☐

7- خصائص البناية

عدد الطوابق : طابق ارضي ☐ ط+1 ☐ ط+2 ☐ ط+3 ☐ ط+4 ☐ ط+5 ☐

ماهي الطوابق اضافية :

مرخصة ☐ ليست مرخصة ☐

في حالة غير مرخصة هل توجد غرامة تسددها : ☐ نعم ☐ لا

هل لديكم مشاكل مع الجوار : ☐ نعم ☐ لا

المراجع

قائمة المراجع :

مراجع باللغة العربية :

- 1- عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون, دار النهضة العربية للنشر والتوزيع ,مصر,سنة 1954
- 2- د.عبد الفتاح هيكل , التخطيط العمراني اسس ومفاهيم, دار الفكر العربي للنشر والتوزيع , القاهرة ,سنة 2002
- 3- د.محمد الصغير بعلي, العقد الاداري اسسه واحكامه, دار الهومة للنشر والتوزيع , الجزائر, سنة 2000
- 4- محمد الصغير بعلي, التنظيم الاداري والنشاط الاداري, دار العلوم للنشر, 2015.
- 5- احمد عطية الله القانون الاداري وتطبيقاته في التشريع الحديث دار الفكر العربي 2010
- 6- د.محمود حلمي, الادارة العامة والتحقيقات الادارية, دار الفكر العربي, 2010.
- 7- عبد الغني بسيوني عبد الله ,ادارة المشاريع العمرانية والتخطيط الحضري, دار النهضة العربية ,2010.
- 8- حسن ,محمد ,الاطار القانوني لعقود التعمير واثرها على التنمية العمرانية ,دار الفكر العربي للنشر والتوزيع ,القاهرة سنة 2021
- 9- منظمة الامم المتحدة للمستوطنات البشرية ,التخطيط الحضري المستدام سياسات وإستراتيجيات ,سنة 2021
- 10-وزارة الاسكان والتعمير,دليل عقود التعمير والتنمية الحضرية,سنة 2022
- 11- هاجر بن عياش ,الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعاوى عقود التعمير,العدد 11الصادر في جوان 2017

رسائل الماجستير والمذكرات

- طرفاية عبد الباقي ,مبروك وليد-المخالفات والعقوبات الخاصة برخصة البناء كرهان مستقبلي

-مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة -جامعة منتوري -قسنطينة السنة الجامعية 2010.

-سلطان عبد العزيز رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنتزمات المتعلقة بها

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري جامعة محمد خيضر -بسكرة-2011

كعبوش نهلة دور رخصة البناء في مجال حماية البيئة -مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر -تخصص

قانون اداري -جامعة محمد خيضر -بسكرة- 2011

بن عيسى شافية -الرقابة العمرانية والمسؤوليات الناجحة عنها -مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة

الماستر في الحقوق-تخصص قانون اداري - جامعة محمد خيضر -بسكرة-2013

- 1- Abdel Razzaq Al-Sanhouri, Al-Wasit dans Explication de la loi, Dar Al-Nahda Al-Arabiya pour l'édition et la distribution, Égypte, 1954
- 2- Dr. Abdel Fattah Heikal, Urbanisme : fondements et concepts, Maison de la pensée arabe pour l'édition et la distribution, Le Caire, 2002.
- 3- Dr Muhammad Al-Saghir Baali, Le contrat administratif, ses fondements et ses dispositions, Dar Al-Homa pour l'édition et la distribution, Algérie, 2000.
- 4- Muhammad Al-Saghir Baali, Organisation administrative et activité administrative, Éditions Dar Al-Ulum, 2015.
- 5- Ahmed Attia Allah, Le droit administratif et ses applications dans la législation moderne, Dar Al Fikr Al Arabi, 2010
- 6- Dr. Mahmoud Helmy, Administration publique et enquêtes administratives, Dar Al Fikr Al Arabi, 2010.
- 7- Abdel Ghani Basyouni Abdullah, Gestion de projets urbains et urbanisme, Dar Al Nahda Al Arabiya, 2010.
- 8- Hassan, Muhammad, Le cadre juridique des contrats de construction et leur impact sur le développement urbain, Dar Al-Fikr Al-Arabi pour l'édition et la distribution, Le Caire, 2021.
- 9- Organisation des Nations Unies pour les établissements humains, Politiques et stratégies de planification urbaine durable, 2021
- 10- Ministère du Logement et de la Construction, Guide des contrats de construction et d'urbanisme, 2022
- 11- Hajar Bin Ayash, Conditions formelles et substantielles pour l'acceptation des réclamations relatives aux contrats de construction, numéro 11, publié en juin 2017

الملخص

تلعب عقود التعمير دورًا محوريًا في تنظيم المجال العمراني وضمان تنفيذ المشاريع التنموية وفق إطار قانوني محدد في الجزائر، كما تُعد من الأدوات القانونية التي تهدف إلى تحقيق توازن بين متطلبات التوسع العمراني ومبادئ التخطيط الحضري المستدام، بما يتماشى مع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للدولة.

تسعى هذه الدراسة التي بموضوع عقود التعمير في التشريع الجزائري بين قرارات الإصدار والتطبيق الميداني إلى التعرف على الإطار القانوني والتنفيذي لعقود التعمير في الجزائر، مركزة على التفاوت بين ما تنص عليه النصوص القانونية والتنظيمية وبين واقع تنفيذها من خلال دراسة حالة حي المصلى، تبين لنا المخالفات التي تعاني منها رخصة البناء في إصدارها اعتماداً على الاستبانة التي وضحت أن قرارات إصدار عقود التعمير غالباً ما تصطدم ببعض تعقيدات إدارية، ومشاكل في التنسيق بين الهيئات المعنية، ووجود ثغرات على مستوى الرقابة، كما تبين من آراء الساكنة والملاحظات المباشرة أن هناك حاجة ملحة لتعزيز اليات التوعية والمراقبة.

خلصت الدراسة بضرورة تعزيز الرقابة الالكترونية على المشاريع العمرانية لضمان دقة أكثر لقرارات إصدار الرخص لعقود التعمير .

الكلمات المفتاحية

عقود التعمير-قرارات التعمير -الرخص العمرانية

Summary

Construction contracts play a pivotal role in regulating urban areas and ensuring the implementation of development projects within a specific legal framework in Algeria. They are also legal tools that aim to achieve a balance between the requirements of urban expansion and the principles of sustainable urban planning, in line with the country's economic and social goals.

This study on the subject of construction contracts in the Algerian legislation between the issuance decisions and the field application seeks to learn about the legal and executive framework for construction contracts in Algeria, focusing on the disparity between what is stipulated in the legal and regulatory texts and the reality of its implementation through a study of the case of the Mosla neighborhood, showing us the violations that the construction license suffers from in issuing based on the questionnaire that made it clear that the decisions to issue construction contracts often collide with some administrative complications, and problems in the coordination between the concerned bodies, and the existence of loopholes at the level of supervision, as it became clear from the opinions of the residents and the direct observations that there is an urgent need to strengthen the awareness and monitoring mechanisms.

The study concluded that it is necessary to strengthen the electronic control over the construction projects to ensure more accuracy in the decisions to issue the license for the construction contracts.

The keywords

The construction contracts - the construction decisions - the building permits