

ضرورة استجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني

زيتوني زكريا - طالب دكتوراه

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة المنار (تونس)

تحت إشراف : أ.د. محمد كمال شرف الدين

الملخص :

إن تزايد الطلب على السكنات وارتفاع نسبة الثمن بالمناطق الحضرية يتطلب العمل توفير رصيد عقاري كافي والتخطيط من أجل عقلنة استعمال الأراضي ومحاولة تصنيف التوازن بين العرض والطلب لتخفيف وطأة العجز المتزايد.

وبهدف التصدي للإشكالات التي تعترض مشاريع الترقية العقارية، وجب على الدولة التعرف على الوضعية الحالية وترقب الوضعية المستقبلية، ووضع خطة محكمة تعطي الحق في البناء مع الحرص على تطبيق قواعد الضبط العمراني، وتحسينه وفقا لرؤية تؤمن سيولة وانسيابية الحركة العمرانية، وتحمّد طابع الجهود والتشدد الذي قد يميزها وإضفاء نوع من المرونة على التدبير العمراني بما يشجع عمليات البناء، ويراجع التجاوزات المعمارية في نفس الوقت.

مع توفير الخدمات اللازمة والالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير وما تعرضه من تدابير بهدف حماية البيئة والبحث عن إمكانية التنمية الإسكانية المستدامة وإدماج الطاقة المتجددة مستقبلا ومطابقتها لمخططات التعمير والرخص الإدارية المتحصل عليها.

لهذا على المرقى العقاري بصفته الملزم بالبناء احترام النظام العام العمراني الذي نقصد من خلاله الالتزام بتطبيق هذه القواعد والقيود والسعي نحو تطوير وسائل توفير سكنات احترمت فيها مخططات وعقود التعمير ومعايير الرفاهية.

Abstract :

To cope with the excessive demand for housing and the high prices of land in urban areas, more land bases must be provided and action plans developed for the

rational use of these plates and a balance Supply and demand to make up the deficit in the material.

In order to solve the problems arising in real estate development, the State must have a good knowledge of the actual conditions of the premises and prevent the future situation; While developing a reliable town planning strategy that combines the right to build and the application of the rules of the urban police, and must think about the improvement of the building according to a vision that allows a smooth movement of urbanism which breaks with Inertia and rigidity in this sector, by working with flexibility to stimulate building operations while prohibiting any interference with the general order of town planning; And all this goes hand in hand with the supply of services and the commitment to respect the general rules of urban planning, in particular those whose aim is the preservation of the environment and the pursuit of sustainable development and integration Renewable energy resources, and compliance with town and city planning and administrative authorities.

For all this, the developer in his capacity as builder, is obliged to respect the general order of town planning, in this case the respect of the administrative rules and restrictions and the quest for the improvement of building respecting the plans and Planning contracts and standards of convenience and artistic form.

مقدمة :

لا يكفي لإبرام عقد البيع على التصاميم أن يكون مستوفيا لأركانه الموضوعية والشكلية، وإنما يجب أن يخضع أيضا حسب القانون رقم 04/11 لمتطلبات النظام العام العمراني إذ جاءت العديد من المواد فيه تؤكد على ضرورة احترام المتعاملين في أنشطة الترقية العقارية بصفة عامة، القواعد التي تحمي المصلحة العامة للمجتمع في مجال التعمير، بما فيهم المتعاملين في البناءات على التصاميم، هذه القواعد لطالما شهدت عدة انتهاكات ترجع في أساسها لجهل الأفراد لمفهوم النظام العام العمراني، الذي يهدف للحفاظ على أمن وسلامة وهوية

المجتمع الجزائري وثقافته (الفرع الأول)، وذلك بالاستعانة بوسائل عديدة نجد لها أثر في مختلف القوانين التي تنظم التهيئة العمرانية والنشاطات العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : أهداف النظام العام العمراني

حتما للأشخاص الحرية في تشييد مباني وسكنات طبقا للمواصفات التي تحقق راحتهم وتنكيف ومتطلباتهم المعيشية والوظيفة والاجتماعية، غير أن هذه الحرية إن كانت مطلقة سوف تخلق بالتأكد ما يسمى بالعشوائية أو الفوضى في مجال التعمير، التي تتمخض عنها مخاطر عديدة تصل إلى حد الهلاك.

ولهذا حرص المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 وكذا المراسيم التنظيمية له⁽¹⁾ على إلزام المرقى العقاري الذي قد يكون بائعا للعقارات على التصاميم بالاستجابة لمقتضيات النظام العام العمراني الذي يهدف إلى الحماية من مختلف المخاطر التي تمس بالأمن والصحة العموميين، والتي تحدد استقرار التوازن البيئي وتدفع إلى تدني الاقتصاد الوطني (أولا) كما يهدف إلى إبراز الصورة الحضرية للتهيئات العمرانية من خلال الحفاظ على الطابع الجمالي للبنىات (ثانيا)، وهذا طبقا للمادة 05 منه التي تؤكد على ضرورة خضوع نشاط الترقية العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽²⁾ التي جاء بها القانون 29/90⁽³⁾ الذي اشترط من خلال المادة 04 منه على أن لا تكون النشاطات العمرانية ضارة بالاقتصاد الحضري وإن لا تخل بالتوازنات البيئية، وأن تكون متلائمة مع حماية المعالم الأثرية والتاريخية والثقافية، وأن تكون غير معرضة للكوارث الطبيعية.

أولا : الحماية من المخاطر

لقد سعى المشرع الجزائري من خلال النظام العام العمراني إلى حماية مصلحة وأمن وسلامة المواطنين من المخاطر التي تسببها البنىات الفوضوية⁽⁴⁾ المشيدة من قبل الأشخاص أو المرقين العقاريين بما فيها تلك التي تندرج في صيغة البيع على التصاميم، والتي تنعدم فيها أدنى المواصفات التي قررها قانون التهيئة والتعمير.

ولكن واقع العمران في الجزائر عرف عدة أحداث اتسمت بالكارثية نظرا للأضرار البليغة التي لحقت بالمواطنين ووصلت إلى حد الهلاك، وكل ذلك كان ترجمة للخرق الصارخ لأحكام البناء و التعمير من طرف المرقيين سواء من حيث انعدام الدراسات الكافية التي تقام عليها المباني، أو المحيط الدائر بها من حيث تأثر بنايات بما يحيطها وتأثيرها على البيئة المقامة فيها. وعلى الرغم من عدم الفعالية المطلقة لقواعد التهيئة والتعمير التي ربما تحتاج إلى إعادة النظر بصفة مستمرة، إلا أن قصد المشرع من سنها كان الوقاية من مختلف الأخطار التي تحيط بالأفراد، سواء كانت طبيعية، أو صناعية، مخربة للنظام الإيكولوجي أمرعزة للاقتصاد الوطني.

I- الوقاية من الكوارث الطبيعية :

بالموازاة مع اهتمام المشرع بترقية العقار الحضري وتطويره، أهتم كذلك بالجانب الوقائي لشاغليه مختلف الكوارث الطبيعية التي تهددهم، والتي تتمثل في الفيضانات⁽⁵⁾ وانزلاقات التربة⁽⁶⁾ و الهزات الأرضية، و قد كان هذا الاهتمام واضحا من خلال تنظيم المشرع مثلا للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الذي يحدد القطاعات غير القابلة للتعمير بسبب معوقات خاصة، وقد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها حيث، يمنع البناء في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات ولا يخصص له فيها مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة⁽⁷⁾.

II- الحماية من المخاطر الصناعية

بالإضافة إلى منع البناء في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية يهدف النظام العام العمراني كذلك إلى منع تشييد المباني المعرضة للأخطار الصناعية، كالبناء مثلا تحت خيوط الكهرباء عالية التوتر أو فوق أنابيب الغاز أو الآبار أو بجوار المصانع الكبرى التي تنبعث منها الأبخرة السامة أو المعرضة لخطر الانفجار والحريق، وللأسف تعرف العديد من مدن الجزائر مثل هذا الوضع إذ هناك ما يقارب أكثر من 63 ألف بناية مشيدة على أنابيب الغاز⁽⁸⁾.

ولهذا يلزم المشرع طالب الترخيص للبناء باستصدار مذكرة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج.

(III) - الحماية من المخاطر التي تمس البيئة :

من أهداف المشرع في تقريره للقواعد التي تكون النظم العام العمراني نجد حماية البيئة من جميع العوامل التي تساعد على تدهورها ولقد أكد القانون 04/11 على هذا الهدف⁽⁹⁾ من خلال المادة 11 التي تنص على أنه : "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق ومخططات التعمير و تتوفر على العقود والرخصة المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ولاسيما منها التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون متواجدة في المواقع الطبيعية والأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة، والتي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن".

ويقصد بالحفاظ على التوازنات الإيكولوجية في هذه المادة، المحافظة على البيئة وحمايتها في إطار التنمية المستدامة، يمنع التلوث عنها وتقليل المخالفات الإنشائية⁽¹⁰⁾، وحماية الصحة العامة من أخطار الأنشطة العقارية المضرة بالبيئة، وجعل التخطيط البيئي جزء لا يتجزأ من التخطيط العمراني، ولغرض الحفاظ على البيئة يشترط المشرع في طلب البناء إجراء دراسة التأثير على البيئة، لفحص مدى توافق البناء بما فيه الذي يكون في صيغة البيع على التصاميم ومتطلبات الحفاظ على البيئة.

(IV) - الحماية من الأخطار المزعزعة للاقتصاد الوطني

من الأهداف التي يحرص عليها المشرع في ضبطه لقواعد النظام العام العمراني، نجد حماية الاقتصاد الوطني وذلك من خلال منع البناء في المنطق المتسمة بالخصوبة العالية جدا والمخصصة للاستغلال الفلاحي والزراعي، وقد نص الشأن قانون البلدية في المادة 110 منه التي جاء فيها: "سهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية". كما يحرص على المحافظة

على الموارد الطبيعية وتنميتها وترشيد استخدامها وذلك بمنع البناء في المناطق التي تعد محازر ذات استغلال منجمي مثلا، ونصح المرقين العقارين على البحث عن طرق للبناء الحاجة إلى الطاقة⁽¹¹⁾.

ثانيا : الحفاظ على النظام العام الجمالي

يعد النظام العام الجمالي من أهم الأهداف التي حاول المشرع تجسيدها من خلال سنة لقواعد النظام العام العمراني، وتعتبر فكرة نظام الجمال أو رونق من العناصر الحديثة المكونة للنظام العام، أي اهتم بما القانون المحدد لنشاط الترقية العقارية والمراسيم التنظيمية له⁽¹²⁾، من خلال إلزام المرقى العقاري بالحفاظ على جميع مشتملاته أثناء تأديته لنشاطات الترقية العقارية بما فيها البيع على التصاميم.

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة ويبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول على وضع مقاييس يجب أن تستجيب لها البناءات، بغية إظهار الوجه الحسن لها والقضاء على التجهيزات العمرانية العشوائية.

I- الحفاظ على الهوية

يهدف النظام العام الجمالي إلى الحفاظ على الطابع التاريخي والثقافي الذي يعكس الخصوصية الحضارية للمجتمع الجزائري⁽¹³⁾، التي تشكلت بمرور الأزمنة والعصور وكذا تراكم الخبرات والاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر وتركوا مورثهم وأثارهم في المجال العمراني سواء في العصر الروماني الذي ما تزال آثاره شاهدة، أو في فترة الفتوحات الإسلامية التي خلفت هندسة عمرانية جميلة وعمرانا راقيا، وحتى الفرنسيون رغم استعمارهم إلا أنهم ساهموا في وضع مخططات لبعض المدن التي لا تزال أبنيتها قائمة إلى حد اليوم⁽¹⁴⁾.

كما يهدف إلى حماية المواقع السياحية الطبيعية منها والصناعية و في هذا الصدد نصت المادة 116 من قانون البلدية على أنه: "في إطار حماية التراث المعماري وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما والمتعلق بالسكن والتعمير والحفاظة على التراث الثقافي وحمائته تسهر

البلدية بمساهمة المصالح التقنية لمؤهله على المحافظة وحماية الأملاك العقارية والثقافية والمالية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية".

(II) - تحقيق الانسجام

يتطلع المشرع بسننه القواعد التي تنص على احترام النظام العام الجمالي⁽¹⁵⁾، إلى تحقيق الانسجام في البناء، أي احترام السياق العام للبنىات المحيطة بمشروع البناء سواء من حيث استخدام أنماط وتشكيلات معمارية تتوافق مع مظاهر السطح والمناخ وحدود الموقع، وتتواءم مع التجمعات العمرانية المجاورة، وترتبط بعلاقات إيجابية للمرافق والخدمات، حيث تشكل العناصر والعوامل البيئية المحيط (الطبيعية - والاجتماعية) الإطار والمحتوى العام للمشروع العمراني المستدم⁽¹⁶⁾.

ولقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة إذا كانت البنيات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع وبأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية".

الفرع الثاني : وسائل تحقيق النظام العام العمراني

لا تخرج الجزائر عن نسق الدول التي تهتم بالعمران على اعتبار أنه المترجم لهوية المجتمع وثقافته، لهذا عمدت الهيئة التشريعية إلى إصدار العديد من النصوص القانونية تتضمن وسائل متعددة تهدف للحفاظ على النظام العام العمراني، والتي يجب أن يستجيب لها المرقي العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 04/11 وبالخصوص ما جاء في نص المادتين 05 و 11 منه اللتين كنتا صريحتين في وجوب تطابق جميع أنشطة الترقية العقارية ومخططات التعمير (أولا) وإلزامية استيفائها للرخص القانونية المسبة (ثانيا).

أولا : مخططات التعمير

تنص المادة 05 من القانون 04/11 على أنه: "لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا"، من خلال هذه المادة وبالرجوع

إلى القانون 29/90 في الفقرة 01 من مادته 10 نجدها تنص على أن: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير".

من خلال هاتين المادتين يتضح وجوب تطابق البناء هو محل عقد البيع على التصاميم مع أدوات التعمير المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

I- المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية :

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير في مواده من 16 إلى 30 والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91⁽¹⁷⁾ الذي حدد إجراءات⁽¹⁸⁾ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم.

وعليه فإن الإمام بالنظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتطلب تعريفه، وتحديد محتوياته.

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرفت المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه : "... أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

نستشف من هذه المادة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة للتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

2- محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد التوجيهات الأساسية⁽¹⁹⁾ لتهيئة مجال معين انطلاقاً من التوجيهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماداً على مخططات التنمية، كما يهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية من خلال تحديد شروط عقلنة استعمال المجال⁽²⁰⁾، لذا يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من عدو محتويات⁽²¹⁾ تتمثل في :

أ- تقرير توجيهي :

يقدم فيه تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني، وقسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

ب- تقنين :

يحدد التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون رقم 02/02⁽²²⁾، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة، ويحدد الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي، والارتفاعات والمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبط بها، كما يحدد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت السياسية والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية وتصنيفاتها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال، أو إنزلاقات التربة أو انهياراتها والتدفقات الوحلية، وإرتصاص التربة والتميع والفيضانات، ويحدد أيضاً مساحات حماية المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة، ويحدد الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

ج)- وثائق بيانية :

تشتمل خاصة على: مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة، وهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير. ويحدد بعض أجزاء الأرض مثل الساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، ومساحات تدخل مخططات شغل الأراضي، ومخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، ومخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب، وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية، ومخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو/و التكنولوجيا الخاصة للتدخل⁽²³⁾.

II)- مخطط شغل الأراضي :

نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير في مواده من 31 إلى 38 والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي حدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي⁽²⁴⁾ والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05.

1)- تعريف مخطط شغل الأراضي :

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي طبقا لما جاءت به المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بأنه: "ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"⁽²⁵⁾.

2)- محتوى مخطط شغل الأراضي :

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل

الحضري للبنىات والكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات والمساحات الخضراء، وكذلك الارتفاعات، والشوارع والنصب التذكارية، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لهذا حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/19 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 محتوى مخطط شغل الأراضي كما يلي:

(أ) - لائحة تنظيم :

تتضمن مذكرة تقديم بثت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها، وتتضمن كذلك جانب من القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90: نوع المباني المرخص به أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض⁽²⁶⁾ ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة.

وتبين اللائحة بالإضافة إلى ذلك المنفذ والطرق، ووصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية، وموقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقعها بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، وارتفاع المباني، والمظهر الخارجي لها وموقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.

وتبين اللائحة أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك أجال إنجازها.

ب)- وثائق بيانية :

تتكون من مخطط بيان الموقع، مخطط طوبوغرافي، خارطة تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة، مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق القانونية المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، ويحدد خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية، بالإضافة إلى تحديده للمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها، مخطط التركيب العمراني يضمن على الخصوص لائحة التنظيم السالفة الذكر.

ثانيا : الرخص المسبقة :

بالرجوع إلى المادة 30 من القانون 04/11 نجد أنها تحدد هذه الوثائق بنصها على أنه: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكورين على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء"⁽²⁷⁾ يتعين على المرقي العقاري أن يستوفي الوثائق الثبوتية التي ترخص له البدء في عملية البناء أو التشييد، وهذا على خلاف ما كان عليه الحال في المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي لم يتطرق إليها، والتي تتمثل في عقد ملكية الأرض ورقم السند العقاري ورخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات ورخصة البناء.

I)- عقد ملكية الأرض :

تنص المادة 50 من القانون 29/90 على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وبممارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، كما تنص المادة 40 من القانون 04/11 على أنه: "يجب أن يكون بيع الأراضيات الواجب بناؤها من طرف المرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل

الرسمي طبقا للأحكام التشريعية وكذا أحكام هذا القانون، ويجب إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية موضوع الصفقة".

من خلال هاتين المادتين يتبين أن المرقى العقاري لا يمكن أن يبيع بناءات على التصاميم ما لم يكن مالكا للأرض التي يقيم عليها البناء بموجب سند رسمي وفي نظرنا يعتبر هذا الأمر خطوة هامة في سبيل ضمان حماية للمقتني لكون أن المرقى العقاري قبل صدور القانون 04/11 كان في غالب الأحيان لا يملك الأراضي التي يقام عليها البناء وقد ينتهي من الإنجاز ويتسلم المكتتبون عقاراتهم دون أن تسوى الإجراءات الرسمية الخاصة بانتقال الملكية، وهو ما كان يثير مشكلة تملك البناء دون الأرض المقامة عليها البناء⁽²⁸⁾.

II- رقم السند العقاري :

هذه الوثيقة تطلب من المرقين العقاريين الذين يجوزون على عقد ملكية للأراضي التي يقام عليها البناء بموجب تحقيق طبقا للقانون 02/07⁽²⁹⁾ المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

بموجب هذا القانون تفتح عمليات التحقيق العقاري الفردية أو الجماعية بطلب يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مصحوب بمخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية معدان من طرف مهندس خبير عقاري، هذه العملية تخص الأملاك العقارية التي ليس لها سندات ملكية والتي لا تنتمي إلى الأملاك الوقفية أو لأملاك الدولة أو الأملاك المسماة سابقا عرش⁽³⁰⁾، وتخص حالتين أساسيتين:

الحالة الأولى: تقوم مقام الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 الملغى بموجب هذا القانون والمتعلقة بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة، ففي هذه الحالة يصبح تسليم سند الملكية من اختصاص الدولة وبموجب تحقيق عقاري⁽³¹⁾.

الحالة الثانية: "يخص العقارات المحرر بشأنها سندات ملكية قبل سنة 1961 والتي تغيرت من ناحية طابعها القانوني، مع ضرورة وقوع العقار محل التحقيق العقاري في منطقة غير ممسوحة، حيث يمكن للأفراد الطبيعيين في حالة تحقيق فردي أو للوالي في حالة تحقيق

جماعي طلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند ملكية يمضيه المحافظ العقاري المختص إقليميا بناء على مقرر الترقيم العقاري المشهر الذي يصدره مدير الحفظ العقاري الولائي على إثر النتائج الإيجابية للتحقيق العقاري في حالة النتائج السلبية يرفض طلب المعني، وعليه إذا كان المرقي العقاري مالكا للأرض بموجب تحقيق عقاري يجب حتى ينعقد عقد البيع على التصاميم أن يستوفي على رقم السند الذي يثبت ملكية المرقي العقاري للأرض.

III- شهادة التهيئة و الشبكات :

ويفهم من ذلك ضرورة استفادة كل عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها فوق سطح الأرض. وهذا ما نصت عليه المادة 07 من قانون رقم 29/90 السالف الذكر.

IV- رخصة التجزئة :

تعتبر رخصة التجزئة⁽³²⁾ حسب القانون 04/11 وثيقة ضرورية لانعقاد عقد البيع على التصاميم، والمشرع الجزائري لم يضع تعريفا لها في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ولا في قانون 29/90 وإنما اكتفى بالتوضيح أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁽³³⁾. وبالرجوع إلى الفقه نجد من عرف رخصة التجزئة على أنها: "رخصة رسمية لتجزئة أرض أو أكثر غير مبنية إلى حصة أو عدة حصص"⁽³⁴⁾.

وهناك من عرفها بأنها: "رخصة تسلم بقرار من رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، تسلم لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية ولا تسلم هذه الرخصة إلا إذا كانت الأجر الجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك"⁽³⁵⁾.

(V)- رخصة البناء :

تلعب رخصة البناء دورا فعالا في ضمان الرقابة على حركة البناء والتوسع العمراني لذا فهي شرط أساسي قبل الشروع في البناءات⁽³⁶⁾ بما فيها تلك المباعة من طرف المرقي العقاري بناء على التصاميم، وهذا ما يوجب علينا البحث عن تعريفها وشروط وإجراءات الحصول عليها.

(1)- تعريف رخصة البناء :

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء وإنما اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 بالنص على أن رخصة البناء تشترط من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البناءات ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁽³⁷⁾.

وبالرجوع إلى بعض الدراسات الفقهية نجد عدة تعريفات لرخصة البناء منها التي تعرفها بأنها: "الرخصة التي تمنح من طرف سلطة إدارية من أجل بناء بناية جديدة أو تغيير بناية موجودة"⁽³⁸⁾، ومنها من تعرف رخصة البناء على أنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود، شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة"⁽³⁹⁾.

(2)- شروط الحصول على رخصة البناء :

إن الغرض من رخصة البناء ليس تقييد الحق في البناء وإنما تنظيم استعماله بما لا يضر الصالح العام، بأن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع وأشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك وتصدر رخصة البناء هذه من قبل جهات إدارية مختصة محصورة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه⁽⁴⁰⁾.

إلا أنه وقبل التوصل إلى منح رخصة البناء⁽⁴¹⁾ لابد من أن تتوفر بعض الشروط منها ما هي خاصة بطالبتها ومنها ما يتعلق بالبناء المواد إنجازه حددها قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(أ) - الشروط المتعلقة بالطالب :

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، إذ نصت المادة 34 من المرسوم السالف الذكر على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة البناء، وهو ما أكدته المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية : - نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المذكور أعلاه".

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.

(ب) - الشروط المتعلقة بالبناء :

تتمثل هذه الشروط حسب قانون التهيئة والتعمير في وجوب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين في الهندسة المدنية معتمدين

معا في إطار عقد إدارة المشروع و تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه⁽⁴²⁾، وجوب أن تكون مشاريع البناء موافقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ومخطط التهيئة والتعمير، وتقدم دراسة الهندسة المدنية، وتقدم دراسات لأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن⁽⁴³⁾، وتقدم دراسة التأثير على البيئة بالنسبة لمشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع، برامج البناء.⁽⁴⁴⁾

الخاتمة :

بالنظر للدور الذي تلعبه نشاطات الترقية العقارية في مجال العمران تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في البناء والنظام العام العمراني الذي يبين القيود الواردة على هذا الحق، وكيفية استعمال المساحات العقارية الموجهة للبناء بما يحقق النظام العام الاقتصادي والاجتماعي من خلال قواعد التعمير عموما وأحكام القانون رقم 04/11 والمراسيم التنظيمية المطبقة له خصوصا بحيث ألزم المرقى العقاري باحترام المخططات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير بعد الحصول المسبق على الرخصة المطلوبة قانونا مع الحفاظ على التوازن الإيكولوجي عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة، عملا بنص المادة 05 و 11 من القانون 04/11 والمادة 10 من دفتر الشروط المحدد في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 85/12 مع الأخذ بعين الاعتبار الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي عند تصميم وإنجاز البنايات عملا بالمواد 08 و 10 من نفس القانون والمادة 09 من ملحق دفتر الشروط النموذجي المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 85/12.

الهوامش:

- 1) أنظر المواد، 09 و 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر، عدد 11 مؤرخة في 2012/02/26.
- 2) منصور مجاجي، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ع 01، سنة 2007، ص 65.

- 3) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، ع 52 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، ع 51 مؤرخة في 15/08/2004.
- 4) وإن كان المشرع الجزائري لم يعرف البناء الفوضوي، غير أنه بالرجوع إلى الفقه نجد من عرفه على أنه: "كل بناء أنجزت دون احترام أدوات التعمير من مخططات ورخص مسبقة" ... وهناك من يرى أن البناء الفوضوي هو: "مصطلح يعبر عن تصور لعدة مباني متناثرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى والمقاييس العمرانية التي تؤهلها لتكوين مدينة أو قرية" (أنظر فوزي مشان: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة لتليل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري - قسنطينة - الجزائر، 2008 - 2009، ص70).
- 5) لقد كشفت بعض الدراسات المعدة في سنة 2003 أن أكثر من 100000 بناية في الجزائر مشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات (أنظر في هذا الصدد بوزيان عليان: "النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص22)، ومن أمثلة على ذلك فيضان باب الوادي الذي تسبب في مقتل 800 شخص وجرح 7543 آخر، ويرجع ذلك إلى الإخلال بقواعد البناء والتعمير المتمثلة في قيام الأفراد بالبناء في مجرى الوادي فضلا عن غياب التجهيزات شبكة صرف المياه غير الصالحة أو غير الكافية وهذا دون تخطيط عمراني متوازن.
- 6) إن انزلاق التربة مشكل يهدد العديد من المدن الجزائرية، ومع ذلك فإن المرقين العقاريين لا يأخذونه بعين الاعتبار في معظم الأحيان عند تشييد بنايات بالخصوص في المنحدرات الخطيرة (أنظر في هذا الصدد بوزيان عليان: "النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 23".
- 7) تنص المادة 03 من المرسوم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، ع 26 لسنة 1991، على أن: "إذا كان البناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها".
- 8) أمال لكال، تخدم 63 ألف بناية مهددة بالانفجار والفيضانات، جريدة النهار الجديد ليوم 06/05/2009.
- 9) نجد أيضا المادة 114 تنص على أنه: "يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة، فضلا عن اشتراط شهادة دراسة موجز التأثير على البيئة في كل مشاريع التنمية".
- 10) فريد بوبيش: "حماية البيئة في مشاريع التهيئة والتعمير، مسؤولية من ؟ رؤية سوسيوولوجية"، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خضير - بسكرة، يومي 17 و 17 فيفري، ص 09.
- 11) وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 85/12 السالف الذكر.

12) إن فكرة النظام العام الجمالي تقوم على إنجاز البناية بمواصفات مطابقة لأحكام وقواعد الهندسة المعمارية، التي هي تعبير عن مجموعة معارف والمهارات المجتمعة في البناء كما هي انبعاث لتاريخ وثقافة و ترجمة لهما (أنظر في هذا الصدد عبد الله لعويجي : قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011/2012، ص 58)، وأكد المشرع على النظام العام الجمالي كآلية لإصباغ مختلف البنايات بصيغة فنية في القانون 04/11 المادتين 08 و 10 التي نصهما كالآتي - المادة 08 جاء فيها : "يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمري إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية" - جاء في المادة 10 إنه : "يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري"، من خلال هاتين المادتين يتبادر إلى أذهاننا في الوهلة الأولى أن بقية نشاطات الترقية العقارية من تشييد للبنايات من أجل بيعها عادي أو في إطار البيع على التصاميم أو من أجل تأجيرها ... الخ، غير معنية بالخضوع للنظام العام الجمالي، و لكن بالتمعن في نصوص مواد القانون 04/11 نجدها تحيل الأمر إلى القواعد العامة في مجال التهيئة والتعمير وذلك بنص المادة 05 فقرة 01 التي تنص "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون". كما نجد أن صدور المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري السالف الذكر، يؤكد على وجوب احترام قواعد الحفاظ على النظام العام الجمالي من طرف المرقي العقاري أثناء تأديته لجميع أنشطة الترقية العقارية دون استثناء، وهو ما نصت عليه المادتين 09 و 14 منه.

13) بوزيان عليان : "النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11"، مرجع سابق، ص 28.

14) عبد الله لعويجي : قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 4.

15) نص المادة 27 من المرسوم 175/91 على أن: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية، يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم و وحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة و انسجام المنظر"

16) فريد بوبيش: حماية البيئة في مشاريع التهيئة والتعمير، مسؤولية من ؟ - رؤية سوسولوجية، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري، وآثارها عن التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2012، ص 12.

17) القانون رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، ع 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر، ع 19 المؤرخة في 01/04/2012.

18) لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعادة المخطط التوجيهي والتعمير، المعدل والمتمم و هي على

النحو التالي : - إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طبقا للمادة 02 من المرسوم السالف الذكر. - إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط طبقا للمادة 04 من المرسوم 177/91. - إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية طبقت للمادة 08 من نفس المرسوم. - قرار إجراء التحقيق العمومي. - المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

19) يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 198 من القانون رقم 29/90 ما يأتي : - التخصيص العام على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع . - توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية. - يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد من خلال المادة 19 من نفس القانون: - المناطق المعمرة. - والمناطق المرشحة للتعمير. - ومناطق التعمير المستقبلية. - والمناطق الغير قابلة للتعمير.

20) حسينة غواس: الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 16.

21) هذه المحتويات تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28، ج ر، ع 19 مؤرخة في 2012/04/01.

22) القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، ع 10 مؤرخة في 2002/02/12.

23) وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها وتسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت على المخطط.

24) لا يمكن اعتماد مخطط شغل الأراضي إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/12 المؤرخ في 2012/04/04، ج ر، ع 21 المؤرخة في 2012/04/11، وهي على النحو التالي : - المداولة. - إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي، - التحقيق العمومي وتقصد بما المشاورة الشعبية والتي تم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية. - المصادقة على مخطط شغل الأراضي طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

25) منصور مجاجي: أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 38.

26) يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

- 27) لا ينعقد عقد البيع على التصاميم ما لم يستوفي مجموعة من الوثائق الضرورية اسمح للسلطات المختصة بمراقبة عملية البناء لتحقيق النظام العام العمراني وهو ما نص عليه القانون 04/11 التي جاء فيها: "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما..."، وأكد عليه دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري في المادة 18 التي نصها كالآتي: "يتعين على المرقي العقاري تلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء".
- 28) زاهية حورية سي يوسف: "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته"، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمر خضيري، بسكرة يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 04.
- 29) القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، ع 75 لسنة 2007.
- 30) www.alakaria.net محرر في الأربعاء 2014/04/14.
- 31) www.alakaria.net، مرجع سابق.
- 32) تكون إجراءات الحصول على رخصة التجزئة كما يلي : - تقدم الطلب : يقدم الطلب من قبل المالك الأصلي أو وكيله سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وعليه يجب أن يكون طلب الترخيص مصحوبا بنسخة من عقد ملكية أو بتوكيل، كما يجب أن يكون طلب رخصة التجزئة مصحوبا بملف نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 كما يلي : - مخطط الموقع 2000/1 و 5000/1 - المخططات الترشيدية المعدة على سلم 200/1 و 500/1. - مذكرة تشتمل على قائمة القطع الأرضية الجزأة وساحة كل قطعة منها، وتحدد نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين، وتوضح الاحتياجات في مجال الماء والكهرباء والغاز والنقل وكيفية تلبيتها، دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء. - برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهئية المقررة إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل و آجال ذلك عند الاقتضاء. - والشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفة وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي الجزأة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات. - البت في طلب رخصة التجزئة: إذا استكمل المرقي العقاري أو موكله ملف طلب رخصة التجزئة عليه أن يودعه في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للمادة 10 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 مقابل وصل إيداع. وبعدها يتم التحقيق في الطلب عن طريق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز على تجزئة الأراضي من قبل لجنة مختصة ويكون قرارا فتح التحقيق موضوع إشهار بالبلدية المعنية، وبعد الانتهاء من جميع الإجراءات يصدر رئيس البلدية القرار المتعلق برخصة التجزئة أصلا، ويصدره الوالي استثناء في الحالات التالية: - بالنسبة للتجزئة الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي. - بالنسبة للتجزئة الواقعة في المناطق الساحلية. - بالنسبة للتجزئة الواقعة في المواقع التاريخية والثقافية والطبيعية. - بالنسبة للتجزئة الواقعة في المناطق الفلاحية، وتجدر الإشارة إلى كون القرار المتضمن رخصة التجزئة يخضع للإشهار في المحافظة العقارية من قبل السلطة التي وافقت على التجزئة (أنظر المواد 12، 13، 14، 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91).

- 33) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدل ومتمم، وأنظر المادة 57 من القانون 29/90 السالف الذكر.
- 34) كلثوم حجوج: النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، جوان 2010، ص 42.
- 35) محمد حجازي: "المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية- الواقع والآفاق-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 124.
- 36) صافية أفلولي أولد رابح: "رخصة البناء آلية البيئة في القانون الجزائري"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية- الواقع والآفاق-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 43.
- 37) بوبكر بزغيش: رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007/04/09، ص 12.
- 38) بوبكر بزغيش: رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 13.
- 39) بوزيان عليان: "النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11"، مرجع سابق، ص 34.
- 40) أنظر المادة 42، 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع 07 لسنة 2015.
- 41) منصور مجاحي: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، جوان 2008، ص 28.
- 42) حسب المادة 05 من القانون رقم 05/04، فإن المشروع يجب أن يحتوي على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وحججه ونوع الواجبات، ونوع مواد البناء وهذا ما أكدته المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، ع 01 لسنة 2006.
- 43) أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 03/06، السالف الذكر.
- 44) أنظر المادة 16 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 43 لسنة 2003.