وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كليـة الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة بعنوان:

دور الرخص و الشهادات في المحافظة على الطابع العمراني

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص:قانون عقاري

إعداد الطالبتين :

شكـــوي كريمـة

بن بابا علي أمال

تحت إشراف الأستاذ:

د. مجاجي منصور

السنة الدراسية 2019 - 2020

إهـــداء

إلى أعز ما أملك الأم الغالية التي لطالما كانت العون والسند طيلة

مشواري العلمي حتى آخر حرف من هذا البحث

إلى روح والدي الزكية الطاهرة رحمه الله

جعلها الله خير صدقة جارية له

إلى جميع إخوتي و أخواتي و جميع أبناءهم

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية يحي فارس بالمدية

إلى كل من قدم العون ولو بكلمة طيبة

شكوي كريمة

إهـــداء

إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار

أسأل الله أن يبارك له في عمره إلى أبي الغالي

و إلى من أعطتني الحنان إلى من سهرت الليالي

لإيصالي إلى ما أنا عليه أمي الحبيبة

إلى زميلتي رحمة سليمان فيسة و شيراز لجلط من ساروا

معي طوال دربي و مساري الدراسي

بن باباعلي أمال

تشكرات

كل الشكر و التقدير إلى الأم العزيزة أطال الله في عمرها وحفظها

وجعلنا خير ولد صالح لها

كل الشكر موصول إلى الأستاذ المشرف البروفيسورالأستاذ مجاجي منصور

على قبوله الإشراف على هذا البحث وعلى الدعم الذي قدمه لنا دون بخل منه

إلى كل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية يحي فارس بالمدية

الشكر لكل من ساهم في هذا العمل دون تفضيل

مقدمـــــــة

إن ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يقوم بها الفرد من خلال تطبيقه لقاعدة الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها لأجل تحقيق إحدى مصالحه الخاصة جعلت من هذه الأخيرة مقيدة بضوابط لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام ، فحريات الفرد وحقوقه في المجال العمراني ليست على إطلاقها ،لأن التسليم بذلك لا يجعل الفرد يأخذ في الحسبان ما يرتبه من ضرر المجتمع من عديد النواحي منها الاقتصادية ، الاجتماعية... أو غيرها ، إلا أن أخطرها تلك التي تهدد الأمن العمراني العام ،ومن أهم القضايا التي تخص المجال العمراني نجد موضوع السكن الذي يعتبر أهم الأنشطة الفردية التي يمارسها هذا الأخير على ملكيته ، وبهذا فإننا لا نبالغ إذا قلنا أن هذا الموضوع أصبح من أهم القضايا التي تحتاج إلى التحليل والدراسة .

وباعتبار أن الجزائر كغيرها من الدول جعلت أولى اهتماماتها بهذا المجال لكون أنها حديثة الاستقلال ،فقدعرفت بعده عدة تغييرات نتيجة التزايد في عدد السكان مما أدى إلى تزايد حركة البناء والتعمير العشوائي ، هذا لغياب النصوص القانونية آنذاك بحكم أنها كانت تحت وطأة الاستعمار ، وعلى الرغم من ذلك إلا أنها عملت على سن بعض التشريعات في ما يخص تنظيم التعمير، منها الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة باعتباره أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية ، فيما توالت بعده عدة نصوص حاول من خلالها المشرع التدخل لعلاج المسائل المتعلقة بالبناء فكان القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي ، فيما حدد بعد ذلك قواعد شغل الأراضي كمرحلة انتقالية قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 01/85 .

وبالنظر إلى الإصلاحات وتطبيقا لدستور1989ما لبثت حتى دخلت الجزائر في أزمة أمنية حادة أثناء فترة التسعينات فكانت السبب في الزحف الريفي والتوسع المختل والتدني في المجال الحضري وتراجع للقيمة الفنية الجمالية للمحيط العمراني، و تشويه المظهر الجمالي للمدن وارتفاع ظاهرة البنايات غير الشرعية، فكانت نقطة تحول والدافع للدولة لتشديد حرصها و الاهتمام أكثر بالعمرانفكان لابد من ضبط التنظيم العمراني بواسطة أهم النصوص آنذاك وإلى يومنا هذا،فكان قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم ،وتطبيقا له أصدرت عدة مراسيم أهمها المرسوم التنفيذي رقم 176/91الذي يتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي الغيَ بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، والمرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

كل هذا من أجل إستراتيجية جديدة للبناء ونظام تعمير للمدن ، فنصت على أن كل العمليات الحضارية تجري في إطار الأدوات التنظيمية لقواعد البناء والتعمير بصفتها قرارات قبلية للتهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، فيما تأتي القرارات البعدية التي تصدرها الإدارة والمتمثلة في الرخص وهي(رخصة التجزئة ،رخصة البناء ورخصة الهدم)،أيضا الشهادات (شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة ، بالإضافة إلى شهادة قابلية الاستغلال)فهي تعد أدوات رقابية جاءت حماية للنسيج العمراني الجزائري المتنوع سواءا كانت أثرية أو سياحية أو ثقافية أوغيرها ، وحفاظا على طراز كل مدينة من المدن الجزائرية أو حتى بين أحياء المدينة نفسها أو بين الطابع العمراني للشمال والجنوب.

و على العموم فان موضوع الطابع العمراني في الجزائر وإن لقي كل الاهتمام من المشرع في فرضه للعديد من النصوص القانونية لتجسيد رقابته على العمران ، إلا أنه يبقا من أولويات الفرد تحقيق المصلحة الخاصة حتى وإن كانت على حساب الغير(السكن)، ولهذا فقد جاءت هذه الدراسة بعنـوان **"دور الرخص والشهادات في المحافظة على الطابع العمراني"** ولهذا فان نطاق هذا الأخير يتمثل في أهم الآليات التي يمكن من خلالها حماية المظهر الخارجي والشكل الجمالي للبنيات مما يريح عين الناظر إليها والتمتع بها .

فأهمية الموضوع تكمن في كيفية التخلص من مظاهر التلوث البصري الحاصل نتيجة عدم مراعاة الاشتراطات القانونية والمواصفات الفنية الواجبة في إنجاز البنايات بسبب إهمال هذه الرخص والشهادات ، بالإضافة إلى تدهور الأنسجة العمرانية القديمة ونقص الصيانة مما يؤدي إلى تهدم البنايات و انهيارها ، واقتصار عمليات الترميم على دهن البناية وتزيينها دون إعادة تأهيلها و تقويتها .

كما يمكن التعرف على الأهمية العلمية لهذا البحث من خلال تركيز موضوع الدراسة على العديد من الجوانب أهمها : معرفة الضوابط والأحكام التي قيد بها المشرع هذه الآليات ، والتعرف على أهم الإجراءات الإدارية التي تلازمها أثناء طلب الاستفادة منها ، بالإضافة إلى إبراز دور الجهات الإدارية المختصة من خلال مراقبتها لعمليات البناء ومحاربة البناء العشوائي والفوضوي الذي أصبح سبب في الفوارق بين مختلف المناطق فلكل منطقة طابعها العمراني الخاص .

ويعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع لعدة دوافع ذاتية تتمثل أساسا في الميول والرغبة لمجال الملكية العقارية وبالتحديد موضوع البناء والتعمير الذي يعبر عن مدى تطور البلاد ورقيها، بحيث يبقى موضوع أدوات التهيئة والتعمير علامة استفهام بين فرض الدولة لها وبين عدم التطبيق السليم لهذه الأدوات من طرف الأفراد على بناياتهم كالبنايات غير المكتملة أو أنها غير خاضعة للرخص أصلا.

بالإضافة لدعم الأستاذ المشرف لنا ، والتي لطالما كان له في ذلك العديد من الأبحاث والدراسات في مجال التعمير عامة والطابع العمراني خاصة مما زاد حماسة وتشجيعا لمواصلة الدراسة والتفصيل أكثر فتكون لنا بصمة في ذلك من خلال هذه الدراسة .

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في مدى مساهمة هذه الآليات في عمليات التهيئة والتعمير والبناء بالمقابل مدى التزام المستفيد من هذه الآليات في تطبيق أحكامها على أرض الواقع ، بالإضافة إلى الجدية في هذا الموضوع من الناحية القانونية والعملية والواقعية خاصة لما يلاحظ من تجاوزات من طرف أصحابها مما تكون ذات الأثر سلبي عكس الذي فرضت لأجله ، فلهذا وغيره ومن خلال هذه الدراسة فإنه يتبادر إلى أذهاننا الإشكالية المراد معالجتها ومناقشتها من خلال هذا البحث و هي كالآتي :

- هل الرخص والشهادات المنظمة بمقتضى قانون التهيئة والتعمير في الجزائر كفيلة بتجسيد الطابع العمراني و المحافظة عليه أم أنها آليات قاصرة في بلوغ الأهداف المرجوة منها ؟.

لمعالجة الإشكالية المذكورة أعلاه تم الاعتماد على المنهج الوصفي و المنهج التحليل و هو الأمر الذي يتجسد من خلال الخطة التالية :

الفصل الأول:الطابع العمرانـــي وعلاقته بتشريعـــات التعميـــر.

المبحث الأول: مفهـــوم الطابـــع العمرانـــــي .

المبحث الثاني:التطور التشريعي للطابع العمراني في الجزائر.

الفصل الثاني: تنظيم الطابع العمراني في إطار الرخص والشهادات.

المبحث الأول : تنظيم الطابع العمراني في إطار الرخص .

المبحث الثاني: تنظيم الطابع العمراني في إطارالشهادات .

الخاتمـــة .

الفصل الأول

الطابع العمرانى وعلاقته

بتشريعات التعمير

تـــمـــهيـــد

إن الصورة الواقعية التي تعكس حياة المجتمع على مر العصور هي ما يعرف بالتشكيل العمراني فهو يعتبر عن الكيان الديناميكي الذي كلما تأثر بطبيعة الزمان والمكان وكذا بالمتغيرات الثقافيـــة والاقتصادية ، والاجتماعية والسياسية ، كلما اكتسب تميّزا وشخصية فريدة تميزه عن غيره من النطاقات العمرانية ،وكما نعلم أن البيئة العمرانية عنصر دخيل على البيئة الطبيعية ، فلها أن تتعايش معها وتتلاءم مع قوانينها ، وإما أن تؤثر عليها وتسبب تلوثا بصريا وتفقـــدها قيمهـــا الجماليـــة وتصبح غير متفردة وبدون هوية أو طابع [1].

الجزائر كغيرها من دول العالم أولت اهتماما كبيرا بمسألة الطابع العمراني ، فقد أكد المشرع الجزائري في أكثر من موضع على ضرورة وحدة البنايات من حيث مظهرها وبساطة حجمها ، بل أكثر من ذلك ، فقد اعتبر المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نوعية البنايات و حماية التراث والمحيط المبني من قبيل المنفعة العامة .

مما لا شك فيه أن العلاقة بين الطابع العمراني ومختلف التشريعات المنظمة لمجال التهيئة العمرانية ، هي علاقة وطيدة إذ يعتبر الطابعالعمراني من بين أهم أسباب تعدد وتجدد القواعد المتعلقة بالضبط الخاص بالتهيئة العمرانية ، وهو الأمر الذي سنحاول الكشف عنه من خلال هذا الفصل وهذا بالتطرق إلى مفهوم الطابع العمراني (المبحث الأول)، ثم بيان علاقته بالتشريعات المنظمة للتعمير (المبحث الثاني) .

[1]- عصام بدران ، محمد حسان عطوا ،نها محمد أبو سمرا ، ملامح التشكيل العمراني لنطاقات المسطحات المائية ، دراسة حالة:التشكيل العمراني حول محور قناة السويس ، مجلة العلوم الهندسية جامعة أسيوط ،مجلد 36،رقم2 0مارس2008 ، ص 550.

المبحث الأول: مفهـــوم الطابع العمراني.

من البديهي أن يكون ما سيناقش في هذا البحث هو مفهوم الطابع العمراني ، وهذا بتحديده تحديدا دقيقا يمنع الجهالة فيــه، ذلك أن التحديد السليم والصحيح لمفهوم الطابع العمراني يعني المعالجة السليمة والصحيحة لكل الإشكالات التي يثيرها موضوع البحث .

لذلك و من باب التأصيل العلمي للموضوع ، سنتطـرق إلى التعريف بالطابـــع العمراني (مطلب الأول) ، ثم بيان علاقته بمختلف المفاهيم الأخرى ذات الصلة (مطلب الثاني) .

المطلب الأول: التعريف بالطابع العمراني .

من البديهـي أن يتضّمن التعريف بالطابع العمرانـي كل مـــن تعريف الطابـــع العمرانـــي (الفرع الأول) ، ثم بيـــــان أهميتـه (الفرع الثاني) ، و أخيـرا عناصره ،(الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الطابع العمراني.

إذا أردنا أن نسلط الضوء على تعريف الطابع العمراني فإننا سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريفه فقها وكذا رأي المشرع الجزائري فيما إذا كان قد وضع تعريف محددا له ، بحكم أنه ليس من وظيفة المشرع وضع التعريفات ،وعلى هذا سنرى تعريف الطابع العمراني فقها(أولا)، ثم نرى ما تضمنه المشرع قانونا (ثانيا).

أولا : التعريف الفقهي للطابع العمراني .

إن التعبير بكلمة " الطابع " قد يعني ضمنيا الإشارة إلى وجود شيء متميز ذو قيمة ولكنها في حقيقة الأمر ليس إلا تسجيل مركب يعكس الواقع الاجتماعي والثقافي للجماعة في مكان وزمان ما ويختلف الطابع المعماري من مكان لأخر، فيكتسب خصوصية باختلاف المقياس والحجم والألوان ومواد الإنشاء وعناصر الزخرفة كذلك من التشكيل الفراغي والأنشطة التي تمارس به ، وبذلك يساعد طابع المكان على التأكيد بأهمية شخصية الفرد في المجتمع ، فالحفاظ على الطابع يؤكد الحفاظ على شخصية المكان والإنسان الذي يعيش به ، فيكون له أثر على سلوكه وقيمه والتمسك بمعتقداته ومبادئه [1].

[1]- مجدي محمد قاسم . تأثير التلوث البصري على الطابع المعماري ، دراسة حالة منطقة روكسي بمصر الجديدة ، مجلة الأزهر،رقم 39 أفريل 2016 ، قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة ، جامعة الأزهر،بدون رقم صفحة .

بالإضافة إلى القول أن الطابع العمراني هو توفير المراجع البصرية لمجتمع ما ، وهو عبق المكان ، بحيث يمثل مجموعة الصفات المركبة التي تميز مكانا على الآخر بذاته ويظم في ثناياه مفاهيم طابع الأبنية وكذا العناصر المعمارية ، دون إهمال لملامح الموقع والمناخ والأنشطة والثقافة ، فهو تعبير شامل عن حاصل تجربة للجماعة الإنسانية في مكان محدد وخلال فترة زمنية أيضا معينة في التعامل وكذا تطوير بيئتهم الحضرية [1].

ومن بين التعريفات الفقهية التي وردت بخصوص الطابع العمراني نجد : " أنه توافر خصائص وسمات وعناصر شكلية أو تشكيلية أو وظيفية أو بيئية أو لونية ، أو علاقة مكانية أوهندسية أو غيرها موجودة ومتكررة في العمل المعماري ، مما يعمل على إضفاء نوع من الوحدة التشكيلية في ذلك العمل، ولكن هذا لا يعني أن وجود طابع معماري ضمان لوجود هوية معمارية لأن الهوية المعمارية لا تأتي إلا عن طريق الانعكاس للهوية الثقافية للجماعة المقصودة بالخدمة المعمارية في العمل المعماري" [2].

كما جاء في تعريف هو:" مجموعة السيمات والقيم الجمالية التي يعبرعنها المبنى وتعطيه شخصية مميزة معبرة عن قوميته وكذا شخصية المعماري الذي قام بتصميم هذا البناء " [3].

إذا الطابع العمراني له بعدين أساسين وهما البعد المادي الذي يعتمد أساسا على المكان والبيئة المحيطة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى يعتمد على البعد الثقافي الحضاري ، بحيث يظم المجتمع والأنشطة والسلوكيات وغيرها، فنجد أن هناك تحفظات كثيرة على إطلاق تعبير الطابع المعماري (Architectural character)على مبنى واحد مهما كان حجمه الكبير، بحيث يختلف الطابع عن الطراز styleوعن الشخصية المميزة (features&identity) للمباني ،والتي يمكن إطلاقها على مبنى بذاته أو استخدامها لوصفه و تصنيف مكوناته البصرية و المعمارية [4].

---

[1]- د.سيد محمد التونـي، عن الطابع المعماري والعمراني لمناطق التعمير الجديدة في مصر، المؤتمر الإقليمي للمعماريين القاهرة ، ديسمبر 1983 ، مصر ،ص 34.

[2]- د.منصور مجاجي،الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية -العدد الحادي عشر - جوان 2017 ، ص 564 .

[3]- د . منصور مجاجي ، نفس المرجع،ص 564.

[4] - د . سيد محمد التوني ، المرجع السابق ، ص 34 .

ثانيا : التعريف التشريعي للطابع العمراني.

بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا النصوص القانونية ذات الصلة،لا نجد تعريفا للطابع العمراني كون التعريفات من صميم وظيفة الفقه وليس التشريع ،لكن بالرجوع إلى هذه النصوص نجد أحكاما تخص الطابع العمراني وهذا بهدف تنظيمه وتجسيده على أرض الواقع ، وأبرز هذه النصوص نجد المرسوم التشريعي رقم 94 /07 المؤرخ في 18 ماي 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعمـاري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم [1] ، الذي اعتبر الطابع من قبيل المنفعة العامة ، كذلك المرسوم التنفيذي رقم 14/27 المـــؤرخ في 01 فبراير2014 [2] ، والذي يحـدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب [3] .

الفرع الثاني: أهمية الطابع العمراني.

سنتطرق فيهذا الفرع إلى أهمية الطابع العمراني سواء من الناحية المعنوية ،أو الناحية الرمزية بالإضافة إلى الأهمية الوظيفية على اختلاف عناصرها.

أولا : الأهمية المعنوية للطابع العمراني .

إن الطابع العمراني يوقظ روح الانتماء بين السكان والمدينة، بالإضافة إلى أن البيئة ذات الطابع المنتمي تمنح الإحساس بالأمان والخصوصية ، وهي تزيد من عمق وثقافة الخبرة الإنسانية ونجد أن رد فعل افتقاد الطابع العمراني هوالاغتراب وعدم الانتماء ، كما نجد أن افتقاده أيضا هو تدهور الصحة النفسية وشيوع الاكتئاب والعزلة ، بحيث أن عدم الالتزام المعماري بالتقاليد والعرف يؤدي بنا إلى أن يفقد السكان استقرارهم ، وبالتالي يؤدي إلى انهيار ثقافتهم الخاصة [4] .

---

[1]- المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، المؤرخ في 18 1994/05 المتعلق بشروط الإنتاج المعمـــاري و ممارسة مهنة المهندس المعماري،الجريدة الرسمية عدد32 ،المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في08/14 /2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 .

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في01 فيراير 2014 ، والذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب ، جريدة رسمية 6 ، مؤرخة في 12 فبراير 2014 .

[3]- د. منصور مجاجي ، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة المرجع السابق، 564 .

[4] - مجدي محمد قاسم ،المرجع السابق ، بدون صفحة .

ثانيا : الأهمية الرمزية للطابع العمراني .

يعتبر الطابع العمراني المظهر والصورة الأكثر تعريفا للحضارة فهو رمز لها ،إذ تعتبر خصوصيته وتفرده رمز لتفردها وخصوصيتها ، فالحفاظ على المباني ومحيطها التراثي هو حفاظ على الطابع الموروث ، الأمر الذي يستدعي احترام الجذور التاريخية [1] .

ثالثا : الأهمية الوظيفية للطابع العمراني .

بالإضافة إلى الأهمية المعنوية توجد أهمية وظيفية إن لم نقل عنها الجانب الملموس للطابع العمراني ، فهي تتمثل في عدة محاور وهي :

01 - عمرانيـــا : نجد أن للطابع وظيفةعمرانية واضحة في تحقيق تمايز الأماكن عن بعضها البعض ، وهذا يعني أنها تسهل من إدراك المكان ذو الطابع الواحد ككيان واحد مترابط،ويؤكد الفرق بينه و بين مكان أخر، فطابع الإقليم يسهل إدراك الإقليم من حيث مساحته وحدوده ،وطابع المدينة يساعد في التعرف عليها وتكوين مذاقها الخاص بها ، أما طابع المناطق فيساهم في كفاءة التصميم المعماري والعمراني من حيث وضوح الصور الذهنية للمدينة وكذا تأكيد هيكلها وتحويلها إلى بيئة واضحة مقروءة التعامل معها سواء للمقيمين فيها أو لزوارها [2].

02 - سلوكيـــا : إن التساؤل عن شكل الطابع الذي سوف تتخذه المدن في المستقبل القريب قد يعتبره البعض في أنه من الكماليات ، ولكن الأبحاث الاجتماعية في دول العالم المتحضرة تشير إلى تأثير طابع المدن ونوعية عمارة الإسكان على الحياة الاجتماعية ، وأيضا مدى أهمية هذا التأثير بالنسبة لمشاكل الشباب وانتشار الجريمة ، والمشاكل الاجتماعية مثل ظهور سلوكيات غير القويمة من الاعتداء على البيئة ، وكذا غياب الالتزام والترابط الاجتماعي في المشروعات التي تهمل الجوانب الإنسانية [3] .

03 - اقتصاديا : تكمن الأهمية الاقتصادية للطابع العمراني في اجتذاب السياحة وبالتالي رفع المستوى الاقتصادي والمعيشي للسكان بشكل خاص ، والذي يؤدي إلى الانتعاش الاقتصادي العام [4].

---

[1] د.عماد عبدو مسوّح ،التصميم المستحدث في المناطق ذات القيمة التراثية ،مجلة جامعة البعث ـ المجلد 38 العدد 16،2016 ، ص 83 .

[2] ـ مجدي محمد قاسم ، المرجع السابق، بدون صفحة .

[3] ـ مجدي محمد قاسم ، المرجع نفسه ، بدون صفحة .

[4] ـ د.عماد عبدو مسوّح ، المرجع السابق ، ص 83.

فالجانب الاقتصادي من بين الأهداف التصميمية باعتبار الأصالة والمعاصرة كهدف للطابع المعاصر الأصيل وكذا الاعتبارات البيئية ، فالتكاليف الابتدائية للمباني التقليدية تبدو ظاهريا أنهـا مرتفعة ، ولكنها تكون اقتصادية أكثر على المدى الطويل [1] .

الفرع الثالث :عناصر الطابع العمراني .

الطابع العمراني هو في الحقيقة له صفة مركبة ومرتبطة ، بشرط التفاعل بين أربعةعناصرهامة و ضرورية، والتيسنتطرق لها في هذا الفرع كما يلي :

أولا ـالعوامل الاجتماعية والسياسية : وتتمثل هذه العوامل في القيم الروحية والدينية وأيضا العادات والتقاليد ، ومستوى الدخل ونوعية مصدره [2].

فبالإضافة إلى هذه المجتمعات التي تحافظ على خصوصيات أفرادها ، يوجد هناك نمطا آخر منها ولكن من سيماته الحرية والانفتاح ،فكل تلك العوامل لها تأثيرها الخاص في توزيع الفراغات وتنظيمها في المساقط الأفقية بغرض تحقيق قدر من الخصوصية أو الانفتاح [3].

ثانيا ـالعوامل المناخية والطبوغرافية:من أهمها درجات الحرارة وكذا الرطوبة وحركة الشمس والرياح ، بإضافة إلى وجود أنهار وبحيرات أو سواحل بحرية والتضاريس [4].

يمكن القول أن هذا العامل البيئي الذي تتميز فيه العمارة المنتمية لكل بيئة بخصائص تشكيلية ترجع إلى المناخ والدين والتراث والمهارات ، وتتفق فيها الجماعات والأفراد على احترام هذه المنظومة المعمارية الشكلية ، وأنه يمكن تطويرها في حدود ضيقة أي باختلاف الاحتياجات والأذواق والمواد ، وكمثال لذلك نجد أن المناطق ذات المناخ الحار والجاف استخدمت الجدران السميكة والفتحات الطولية وكذا الشوارع الضيقة ذات العقود والأقسام لتظليل ممرات المشاة وتتجه الفتحات في هذه المناطق إلى الداخل بحيث نجد الظلال والترطيب مع نقل عناصر البيئة الطبيعية كالأشجار والنافورات إلى الأفنية الداخلية والشوارع لمنع انعكاس الشمس من الأرض إلى الفراغات الانتفاعية فكل هذه المعالجات

---

[1] ـ مجدي محمد قاسم ، المرجع السابق .بدون صفحة .

[2] ـد.عماد عبدو مسوّح ، المرجع السابق ، ص86 .

[3] ـ المرجع نفسه ، ص86 .

[4]ـ د. منصور مجاجي ،الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة،المرجع السابق ، ص 564.

المعمارية والعمرانية لعبت دورا تشكيليا هاما وأساسيا ، وكونت آليات الموائمة التعبيرية البيئية المميزة للمنطقة [1].

ثالثا ـ العوامل المتمثلة في مواد البناء الطبيعية المحلية : تتمثل في المواد الطبيعية التي يتم تشكيلها وصقلها و تصنيعها بغرض استعمالها في عمليات البناء والخلق المعماري،مثال ذلك الحجر،الرخام ...وغيرها من المواد [2].

رابعا ـ التراث الثقافي : هو نتيجة تفاعل وتطور ثلاثة جوانب تكون ضرورية وأساسية في حياة مجتمع ما وذلك عبر مختلف العصور التاريخية من عادات وتقاليد وتراث فني [3].

على هذا فالقول أن هذا العامل يسمى بالمكون العقائدي الذي تعكس فيه العمارة حقيقة المعتقدات الدينية الشائعة والمنتشرة في مجتمع ما، ومثال على هذا نجد أن مدينة حلب يعرض خط سماءها طابعها وحقيقتها الإسلامية ، فنجد أن الاتجاه الرمزي للمآذن ، ارتفاعها إلى السماء هو دعوة إلى الصلاة [4].

وعليه فالطابع العمراني الصادق والمتميز ليس اجتهادا عمرانيا بمفرده ، بل إنه انعكاسا صادق للعوامل المكانية والاقتصادية وكذا الاجتماعية والفنون والحرف التقليدية والمهارات البنائية الخاصة بأهالي كل منطقة والموروثات الشعبية والطابع العمراني ليس إلا تسجيلا مركبا لملامح الواقع الاجتماعي والثقافي للجماعة ، وكذا المكان والزمان ، بحيث نجد هناك عدة عواقب تتبع الطابع العمراني تحول بينه وبين بلورته المتميزة والتي تكمن في التبعية والتقليد ، بالإضافة إلى غياب النقل الفكري وكذا الانفصام الحاصل بين ملامح الواقع الاجتماعية والاقتصادية ، أيضا انتقاد المخزون التراثي للدور الفعال والارتباط الوثيق بالمجتمع [5] .

---

[1]ـ د .عماد عبدو مسوّح ، المرجع السابق ، ص 85 .

[2]ـ د.منصور مجاجي ،الطابع المعماري في التشريع الجزائري و دوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة،المرجع السابق ، ص 564.

[3]ـ نفس المرجع،ص 564.

[4] ـ د.عماد عبدو مسوّح ،المرجع السابق ، ص 82 .

[5]ـ حورية بوزاد ،تسيير المجال وخصوصيات الأنسجة العمرانية بجنوب الغرب الجزائري , دراسة حالة قصر بوسمغون ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي ،معهد تسيير التقنيات الحضرية،جامعة محمد بوضياف،بالمسيلة 2016/2015 ، ص 14 .

المطلب الثاني: علاقة الطابع العمراني بمختلف المفاهيم القريبة منه.

الجدير بنا في هذا المطلب ذكر العلاقة التي تربط الطابع العمراني بمختلف المفاهيم المشابهة أو القريبة منه ،وهنا لابد من تحديد أهم هذه المفاهيم ، والوقوف على مدى الارتباط الموجود بينهما وبالتالي سنقسم هذا المطلب كما يلي :علاقة الطابع العمراني بالبيئة العمرانية (فرع الأول) ، أيضا علاقته بالتهيئة العمرانية (فرع الثاني) ، بالإضافة إلى العلاقة التي تربطه بالتنمية العمرانية المستدامة (فرع ثالث).

الفرع الأول : علاقة الطابع العمراني بالبيئة العمرانية .

إن البيئة العمرانية جزء لايتجزأ من البيئة الطبيعية المحيطة ككل ، فمن خلال هذا الفرع سنتطرق في بدايته إلى تعريف البيئة العمرانية (أولا)، والتي يمكن من خلالها تحديد مدى ارتباطها بالطابع العمراني (ثانيا).

أولا : تعريف البيئـــة العمرانيـــــة .

يمكن الوصول إلى معنى البيئة العمرانية من خلال مجموعة من العناصر المختلفة ، فهي تتكون من البيئة الأساسية المادية التي يشيدها الإنسان ، ومن النظم الاجتماعية والمؤسسات التي أقامها ، فهي البيئة التي صنعها الإنسان كالمستوطنات البشرية وما يترتب عنها من إنتاج مادي ، هذا في أوسع معنى للمصطلح ، بالإضافة إلى تعريف أخر على أن المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه ، فالإنسان عمل من أجل تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا مع الحاجات التي تعمل على تحقيق غاياته ، إذ نجد أن الإنسان يحتاج إلى مسكن يأويه وشوارع وحدائق يتنزه فيها [1].

إذ من هنا يمكن أن يختلف تعريف البيئة العمرانية كأحد مكونات البيئة الكلية التي يمارس فيها الإنسان حياته من وجهة نظر لأخرى ، فهي تعني كل ما يحيط بالإفراد من تشكيلات الأرض والمناخ وبهذا تقسم البيئة العمرانية إلى مستويين[2].

---

[1]- أمال صيد ،البيئة والعمران في التشريع الجزائري والشريعة الإسلامية ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق، جامعة المدية ، 2013 - 2014 ،ص 40 .

[2]- أحمد جميل شامية ، دراسة تحليلية للتلوث البصري في مدينة غزة ، حالة دراسية - منطقة الجندي المجهول ، رسالة ماجستير ،قسم الهندسة ، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية،غزة،فلسطين، 1434 هـ 2013 م ،ص17 .

وهما مستوى البيئة الظاهرية وهي كل ما يرى بصورة موضوعية بحيث يستبعد فيها الإحساس والمشاعر،ومستوىالبيئة الإدراكية والسلوكية وهي التعبير بالصور البصرية أو بالانطباع الذهني المتكون عن البيئة الظاهرية بحيث يتأثر هذا المستوى من البيئة بشخصية الإنسان والنزاعات المختلفة والقيم ، إذ نجد أن الثقافة تعتبر الأساس الحقيقي الذي يؤثر في أنشطة الإنسان وتذوقه لمختلف العناصر المحيطة به كالفن والطبيعة ، وعلى هذا يمكن تعريف البيئة العمرانية على أنها :" ذلك المحيط الذي يشمل التفاعلات الاجتماعية والثقافية داخل بنية مادية مشيدة كانت أو طبيعية ، بحيث يمكن التعبير عنها بمستويين مجتمعين معا البيئة الظاهرية المادية والسلوكية الذهنية "[1].

ثانيا : مدى ارتباط الطابع العمراني بالبيئة العمرانية .

إن إقامة المنشات التي يقوم بتشييدها الإنسان ينبغي أن لا تكون عبثا أو بطريقة غير منظمة بل تكون بدراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية ، بحيث يكون هذا الامتداد والتوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المطلوبة في التخطيط العمراني للمدينة ، من خلال نوع استعمال الأرض ، وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراءومرافق وغيرها...إلخ ، والعمل لتنظيم أو إنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغيرالمبنية ، التسيير اللاعقلاني والاقتصادي للأراضي وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال ، فكل هذا لا يتحقق إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير[2].

الفرع الثاني : علاقة الطابع العمراني بالتهيئة العمرانية .

تعتبر التهيئة العمرانية إحدى المفاهيم التي تكون ذات صلة بالطابع العمراني ، ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريفهاومنه نستطيع الربط بينها وبين الطابع العمراني ، وسنرى في هذا الفرع تعريف التهيئة العمرانية (أولا)، ثم مدى الارتباط الموجود بينها وبين الطابع العمراني (ثانيا).

---

[1]- أحمد جميل شامية ، المرجع السابق ، ص 17.

[2]- د.عبد الحليم مهور باشة ،التخطيط الحضري، المبادئ والأسس،دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع،عمان، الأردن، بدون سنة ،ص 21.

أولا : تعريف التهيئـــــة العمرانيـــة .

الجزائر إحدى البلدان التي تشهد نموا ديموغرافيا متواصلا ، مما انجر عنه مقابل ذلك تطور عمراني سريع ، فإنه أدى بالدولة إلى انتهاج التهيئة العمرانية التي تعتبر مجموعة من الأعمال المشتركة التي ترمي إلى توزيع وتنظيم السكان والأنشطة والبنايات والتجهيزات على امتداد المجال [1].

من هنا يمكن تحديد مفهوم التهيئة العمرانية من خلال جمهور من الباحثين على أنها : " نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة وسائل الدراسات ، ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشية في المستوطنات البشرية سواء أكان على المستوى الإقليمي أو الوطني " [2]. بحيث يعبر هذا المصطلح عن الاختيارات المجالية وذلك بتنظيم مجال ما داخل المدينة أو إعادة تنظيمه ،فالتهيئة العمرانيةمن المفروض أن تكون إحدى الوسائل والأدوات التخطيطية والتنظيمية للمجال الحضري ، وبالتالي هو" مجموعة أساليب وتقنيات تهدف إلى حل مشاكـــل الوســط الحضري وتحقيق التنمية الشاملة ، والتوازن والصحة ،الاجتماعية والاقتصادية عبر مختلف نقاط الوسط الحضري " [3].

أيضا من بين ما جاء به الباحث البشير التيجانـــي الذي أعطي توضيحا لـذلك ، بحيث جاء بمايلـي:" تعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حـدود المـدن ومحاور التوسع و استخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة في مجال التهيئة العمرانية والوسيطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني و يتفاعل معه" [4].

ثانيا : مدى ارتباط الطابع العمراني بالتهيئة العمرانية .

مما لا شك فيه أن مسألة التهيئة العمرانية التي باتت من القضايا التي تهتم بها كل الدول في العالم لأهميتها البالغة ، فهي وسيلة للتنمية والازدهار الإقليمي على المدى البعيد ، فهي تقوم بوضع

---

[1]- د. عبد الحليم مهورباشة ، المرجع السابق ، ص21.

[2]- عربي باي يزيد. إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2014-2015 ، ص27.

[3]- أمـــال صيد ، المرجع السابق ، ص40 .

[4]- د. عبد الحليم مهور باشة ، المرجع السابق ،ص21.

أهداف وكذا تقرر توجيهات عامة [1] . فقد أصبحت الجزائر على غرار هذه الدول تسعى إلى النهوض بتشريعات البناء خاصة القوانين التي شرعتها في مجال التهيئة العمرانية أهمها ما تعلق منها بتطوير البنايات والمنشآت مع الأخذ بعين الاعتبار التوسع العمراني هذا من جهة ، أما من جهة أخرى ما تعلق منها بالمحافظة على الطابع الجمالي و الفن المعماري ، فقد بات هذا الأخير يتأثر بسبب التجمعات الصناعية داخل المدن والتي أصبحت سبب في تشوه المنظر العام بفعل أنها تشغل فضاءا واسعا وتساهم في تشتتها للتجمعات العمرانية وبذلك تلغي النسق العمراني [2].

ونتيجة الإختلالات التي وجدت بين إرجاء الوطن في بداية الثمانينات ، فقد زاد الوعي بهذه المخاطروظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية ، بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980، بغرض تأطير ووضع سياسات التهيئة والتعمير التي من شأنها وضع الحلول المناسبة لهذه المخاطر،خاصة المتعلقة بمسائل البناء أمام ظاهرة التوسع العمراني الضخم (البناء الفوضوي ، البناء اللامسؤول...)[3].

فقد أصدرالمشرع الجزائري القانون رقم 02/82المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ، ورخصة التجزئة[4]والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له،كما حدد المشرع بعد ذلك انتقاليا قواعد شغل الأراضي بموجب الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي حدد قواعد وأحكام انتقالية[5]، ولغياب الرادع القوي للالتزام بتطبيق أحكام القوانين في ظل غياب هيئات المراقبة لأعمال البناء والمخالفة وإشكاليات تنفيذ وتطبيق مخططات التعمير ، كل هذا استدعى وجود قانون أكثر فعالية،تجلىفي صدور القانون رقم29/90المتعلق بالتهيئة والتعميرالمؤرخفي 1990/12/01 الذي ألغى الأمر 01/85 وهذا الأخير ألغى القانون رقم 02/82 السالف الذكر[6] .

---

[1]- نرجس باشا ، مريم علواش ، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع قانون عام،تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ،كلية الحقوق،جامعة عبد الرحمان ميرة ، السنة الجامعية 2016/2015 ، ص 09، 10 .

[2]- أ.عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران،مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة.كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2010.

[3]- عربي باي يزيد ،المرجع السابق ، ص 58، 59 .

[4]- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء،و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ، جريدة رسمية العدد 06 لسنة 1982.

[5]- الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ،جريدة رسمية العدد 34 ، سنة 1985.

[6]- عربي باي يزيد ،المرجع السابق،ص ، 58، 59 ،60 .

الفرع الثالث : علاقة الطابع العمراني بالتنمية العمرانية المستدامة .

كما رأينا سابقا مدى ارتباط الطابع العمراني بالبيئة العمرانية ، وكذا علاقته بالتهيئة العمرانية فإننا سنحاول في هذا الفرع ربط العلاقة بينه و بين التنمية العمرانية المستدامة ، وذلك من خلال تعريف التنمية العمرانية المستدامة في البداية (أولا) وبعدها سنرى مدى الارتباط الموجود بينهما (ثانيا).

أولا : تعريف التنمية العمرانية المستدامة .

إن بداية ظهور فكرة التنمية العمرانية المستدامة كان في مؤتمر" قمة الأرض" في ريودي جانيرو عام 1992 وفي مؤتمر " الهابيتات الثاني" في مدينة اسطنبول لسنة 1996 ، وبدأ ظهور مفهوم التنمية العمرانية المستدامة خلال مؤتمر" جوهانزبورك " لسنة 2002 ، بحيث طرحت عدة تعريفات منها ما يلي : " التنمية العمرانية المستدامة هي تحسين نوعية الحياة في المدينة ، على المستوى العمراني فضلا عن المستوى البيئي والثقافي والسياسي والمؤسساتي ، والاجتماعي والاقتصادي ، ضمن حدود الموارد المتاحة دون ترك أعباء للأجيال القادمة نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية " [1].

فنجد أن مفهوم التنمية العمرانية المستدامة يجب أن يقوم على مبدأ التوازن بين الموارد والطاقة وأيضا المدخلات والمخرجات المالية التي تلعب دورا كبيرا و مهما في جميع القرارات المستقبلية للتنمية في المناطق العمرانية .

بحيث نجد أن التنمية العمرانية المستدامة يجب أن تسير وفق **اتجاهين** اثنين " الاتجاه الأول" يكون متصل بتحسين الأوضاع المعيشية في المدن بيئيا واجتماعيا واقتصاديا من خلال دراسة الفقر وتدهور البيئة الحضرية في المدن والأقاليم ، يكون أساسها الافتقار إلى الموارد الرئيسية مثل، الأراضي ونقص في المناطق الخضراء ، مشكلات النقل ، توفر المياه الصحية والصرف الصحي، إضافة إلى تلوث الهواء ، و كذا إدارة غير الكفؤ في مجال المخلفات الصلبة أيضا الخدمات الاجتماعية [2] .

أما " الاتجاه الثاني" فإنه ذو صلة بتحقيق الاستدامة في عملية التنمية إذ تختلف المشكلات في نوعها فهي غير التي كانت سابقة ، فهي تتعلق بكيفية العمل على جعل عملية التنمية للمدن ذات مدى طويل وبالتالي يركز الاهتمام بالإدارة والموارد الطبيعية وتحسين قدرات التخطيط في إطار استدامة

---

[1] ـأ.د، غادة موسى رزوقي السلق، هيثم حسن مهدي الصفار، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي، جريدة رقم 11، جامعة بغداد ، كلية الهندسة المعمارية، 20 نوفمبر 2014 ، ص 07.

[2] ـ أ. د ،غادة موسى رزوقي السلق ، هيثم حسن مهدي الصفار، المرجع السابق ، ص 07.

مستقبلية للمناطق العمرانية ، فمن خلال هاذين الاتجاهين نجد أنهما يعتمدان على الحالة والمستوى الذي تعيشه المدينة ، فنجد مثلا الدول النامية تركز على المشاكل التي يطرحها تلوث الهواء ، في مقابل ذلك نجد تركيز الدول المتقدمة على تقليل متطلبات استخدام الطاقة الناضبة و الحاجة إلى استعمال وسائل جديدة [1].

إلا أن المشرع الجزائري عمل على تحقيق التنمية العمرانية المستدامة من خلال حرصه على تجسيدها بصدورالقانون 06/06المؤرخ في20 فبراير2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة[2] فنجد ذلك في المادة(01)منه التي تنص على مايلي:"يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسية المدينة ، في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ." كما نجد أيضا المادة(02)من نفس القانون عرفت التنمية المستدامة كمايلي :" التنمية المستدامة :التي بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة " [3].

أيضا جاءت المادة (07)من نفس القانون التي نصت على ما يلي :" تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطار متكاملا متعددة الأبعاد والقطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال عدة مجالات:مجال التنمية المستدامة والاقتصاديةالحضري والمجال الحضري والثقافي والمجال الاجتماعي ومجال التسييروالمجال المؤسساتي ، فيحتوي كل مجال من المجالات المذكورة على أهداف محددةمندمجة ضمن خطة شاملة يتم وضعها حيز التنفيذ "[4].

ثانيا : مدى ارتباط الطابع العمراني بالتنمية العمرانية المستدامة.

كان الإنسان دائما متفاعلا مع البيئة المحيطة به ، وكان غرضه من ذلك توفير الحيز المعماري الذي من خلاله يمكن ممارسة أنشطة حياته فيه بشتى أنواعها ، فقد كان هذا التفاعل دائما خاضعا لعدة عوامل مناخية ، اجتماعية ، اقتصادية و ثقافية وطبوغرافية ، بحيث نجد أن المعماري وبحكم فلسفته ومفاهيمه هو الأقدر على تحقيق التفاعل المطلوب بين العمارة والبيئة التي يعيش فيها وكذا تحقيق الحد

---

[1]- أ. د ،غادة موسى رزوقي السلق ، هيثم حسن مهدي الصفار، المرجع السابق ،ص 07.

[2]- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20فبراير 2006 ،يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ،الجريدة الرسمية عدد 15 ، مؤرخة في 12 مارس 2006 ، الصفحة16.

[3]- د. منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، المرجع السابق،ص 565 ، 566 .

[4]- د. منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري و دوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ،المرجع السابق ، ص 565 ، 566 .

الكافي من الحيوية الاجتماعية والانتماء الحضري والأقدرعلى خلق بيئة قوية ومعبرة ، كل هذا من أجل أن تفي بالمتطلبات المعيشية والبيئية للسكان [1].

وقد سعى الفاعلون في مجال العمران إلى تبني عدة أفكار للمحافظة على البيئة ، وتحقيق التنمية المستدامة فيها ، فقد اعتمدت هذه الاستراتيجيات على فكرة الاستدامة لتحقيق التوافق مع الطبيعة وضمان الاستدامة في العمران ، بحيث نجد أن ظهور مصطلح الاستدامة خاصة في المجال العمراني له انعكاس كبيرعليه ،والذي ارتبط بالتنمية العمرانية ارتباطا وثيقا ، فكان لابد من تطبيق مبادئ التنمية المستدامة في المجال العمراني من أجل تلبية حاجيات المواطن الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ،مع تحقيق التوافق البيئي العمراني [2] .

ومن أبرز أوجه وتطبيقات التنمية العمرانية المستدامة هو الحرص على أن يكون الطابع المعماري هو الذي يمثل التعبير عن مجموعة من المعارف ، ومختلف المهارات المجتمعة في فن البناء لكونه انبعاثا لثقافة ما وترجمتها وهناك بعض الأمثلة لذلك منها ما يلـــــي :

ـ أهم شيء احترام أنظمة وأسس البناء و نهج تصميمي معماري، بحيث يكون له طابعا مرموقا وهوية مميزة مترجمة في لغة بصرية وجمالية مفهومة تجلب عيون ناظريها ، بحكم أنها ذات أصول وجذور والتي تعكس المهارات والحرف والإمكانيات و المفردات المتداولة محليا والموروثة جيلا بعد جيـــل[3].

ـ أيضا نجد أن التداخل والتراكيب الموجودة بين المحددات الفراغية بأنواعها المختلفة في شكل لغة معمارية ثرية بالزخارف وبالحوار التكويني الفراغي الذي من خلاله يحاور البصرويشغلــه ويطلقه أو يحده أو يرفعه أو يخفضه أو يوجهه أفقيا أو رأسيا في جميع الاتجاهات ، فبدايات البناء ونهاياتها والتوقفات والانطلاقات والمفاصل والانحناءات في شكل حركية ومتكاملة في توازن وتبادل فعال [4].

---

[1]ـ مونية شوك ،الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ،تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الأمين دباغيــن ، سطيف 2015 - 2016 ، ص 19.

[2]ـ نفس المرجع،ص 19.

[3]ـ د. منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، المرجع السابق ، 566 ، 567 .

[4]ـ نفس المرجع ،ص 566،567.

وعليه فالمشرع الجزائري ومن خلال الاهتمام بالطابع العمراني وحرصه على تنظيم حركة البناء ، والعمل على توفير جميع مقومات التنمية العمرانية المستدامة ، الأمر الذي أدى به إلى جعل الطابع العمراني من أولويات هذه المقومات وتطبيقها في المجال العمراني ، فكانت تطبيقات الطابع العمراني قد تم التطرق إليها في التشريع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم 07/94المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل،وكذا المرسوم التنفيذيرقم14/27 المحدد للمواصفـات العمرانيــة والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب [1].

بحيث سيكون هاذين المرسومين من أبرز وأهم القوانين والمراسيم التي سيتم دراستها في المبحث الثاني لهذا هذا الفصل .

[1]- د. منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، المرجع السابق ، 566 ، 567 .

المبحث الثاني : التطور التشريعي للطابع العمراني في الجزائر.

من المنطلق الذي تناولناه في المبحث الأول وتحديدا التعريف بالطابع العمراني والإلمام بأهم جوانبه ، وعلى اعتبار أنه من بين الأسباب ذات الأهمية البالغة التي تجعل من القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير تتعدد وتتجدد ، فإننا سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم التطورات التشريعية والتنظيمية التي خصت الطابع العمراني في الجزائر والتي تعمل على تنظيمه وضبطه ، إذ سنرى أهم القوانين والمراسيم المتعلقة بذلك ، وهذا من خلال التطور التشريعي له قبل 1990(مطلب أول) وأيضا التطور التشريعي له بعد صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (مطلب ثاني) .

المطلب الأول : التطــور التشريعي للطابع العمراني في الجزائر خلال فترة ما قبل 1990 .

تجسد التطور التشريعي للطابع العمراني في الجزائر خلال هذه الفترة من خلال جملة النصوص التشريعية التي جاء بها المشرع الجزائري بهدف تنظيم حركة البناء و التوسع العمراني بوجه عام ، إذ نجد في هذا الصدد كل من الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الملغى (فرع أول)، القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء عليها الملغى أيضا (فرع ثاني)،الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (فرع ثالث).

الفرع الأول : الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي .

بعد نيل الجزائر استقلالها مباشرة عرفت عدة مشاكل أهمها مشكل السكن الذي تزامن مع النمو الديموغرافي السريع وتزايد ظاهرة النزوح الريفي والتمدن ، مما أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منظمة خاصة الأحياء القصديرية وكثرة التجاوزات والمخالفات العمرانية ، فاكتفت الجزائر خلال هذه الفترة العمل بالقوانين الفرنسية من خلال المرسوم 157/62المؤرخ في 1962/12/31 [1] ،إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية ومبادئ الدين الإسلامي،واستمر العمل بالقوانين الفرنسية إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في1975/09/26المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل

[1]- الأمر 157/62 المؤرخ في 31 /12/ 1962 المتعلق بالعمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها بالسيادة والدين ،ج ر82 ، لسنة 1963.

البناء [1] ،الذي يعتبر أول نص تشريعي في مجال التهيئة والتعمير يصدر عن الدولة الجزائرية[2].

فأمام الصورة السلبية للطابع الفوضوي التي كانت في غالبية الأحيان نتيجة انتشار الأحياء القصديرية التي تحاذي المدن الأصلية إن لم نقل عنها أنها مدن جديدة ، وهذا ما اضطر المشرع إلى إصدار قوانين جديدة تهدف إلى التحكم في حركة البناء ، وكذا تقييد حرية الأشخاص في المجال العمراني ، و الذي تجسد من خلال الأمر رقم 75 /67 المذكور[3].

فقد كان الهدف من خلال نصوص هذا الأمر هو استحداث نظام قانوني يتعلق بالترخيص بأعمال البناء ،وقد جاء هذا الأمر بفكرة الترخيص مسبق آنذاك من خلال الآليات التي نص عليها ألا وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة في المجال العمراني ، فمن خلال المادة (01) نجد أنها تقضي بعدم جواز القيام بالبناء بدون رخصة بناء مسبقة ببناء في مكان للسكن أو غيره من أعمال البناء الأخرى بما في ذلك تغيير هيكل البناية [4] .

كما نجد أيضا أن المشرع الجزائري لم يحدد النطاق المكاني لرخصة البناء فالمادة (02) منه لم تشترط رخصة البناء بالنسبة للبلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن ، وبمفهوم المخالفة نجد أن رخصة البناء تشترط للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن ، واعتبر المشرع الكثافة السكانية معيارا لتحديد نطاق رخصة البناء [5] ، على الرغم من جعله لهذه الرخصة إلزامية بالنسبة لبعض الفئات وهذا حسب نص المادة (04) من الأمر المذكور سابقا [6].

---

[1]- الأمر رقم 67/75 مؤرخ في27سبتمبر 1975 يتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البنا،ج رعدد83،الصادرة في17أكتوبر1975الملغى بالقانون0/82المؤرخفي1986/02/06،ج رعدد 06 صادرة 1982.

[2]- د.نجومن م. قندوز سناء،محاضرات في قانون التعمير،مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر،تخصص القانون العقاري جامعة عبد الرحمان ميرة،بجاية،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،سنة الجامعية 2017/2016،ص07.

[3]- خيرة لعيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية السنة الجامعية 2019/2018 ، ص 4 .

[4]- د.منصور مجاجي ، محاضرات غير منشورة قانون في التهيئة و التعمير ، تخصص قانون عقاري ، سنة ثانية ماستر ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2019/2018 .

[5]- كريمة منصوري ،رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2016/2015 ، ص 26 .

[6]- أنظر المادة (04)من الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء.

وعليه فالمشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75/67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء جاء بفكرة الترخيص المسبق للبناء ، هدفه الأسمى هو التحكم في حركة البناء وعدم تركها لأهواء الأفراد ، وذلك بغرض ضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية [1].

الفرع الثاني : القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء .

كما جاء في الفرع الأول فقد توارثت التشريعات المختلفة في الجزائر العديد من النصوص والتنظيمات من أجل إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء والتوسع العمرانيلذلك سعت إلى سن بعض القوانين والمراسيم وكذا بعض التشريعات المختلفة ،والتي حاول من خلالها المشرع التدخل لعلاج مشاكل البناءوالعمران، فبعد صدور الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة فقد تم إلغاءه بالقانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي [2].

فالمشرع الجزائري بإصداره للقانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/6 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي، و الذي ألغى جميع الأحكام المخالفة له ، و نتيجة للظروف الملحة يعد بمثابة التدخل لأجل تنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير ، و كذا التحكم نسبيا في الوعاء العقاري[3].

حيث نجد أن المشرع و من خلال المادة (03) من هذا القانون أنه قد حدد الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء و هي كما يلـــــي:

ـ المساحات الحضرية و مناطق التوسع في مراكز البلديات ، المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة ، وفي المراكز الحضرية وفي المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وقابلة للتوسع .

ـ المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية .

ـ المناطق ذات الطابع المميز آو في مناطق المميزة المهيأة.

---

[1]ـ د. منصور مجاجي ، محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة والتعمير ، تخصص قانون عقاري ، سنة ثانية ، جامعة التكوين المتواصل ، السنة الجامعية 2006/2005 .

[2]ـ د. نجومن م . قندوز سناء ، المرجع السابق ، 07.

[3]ـ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص57 ، 58 .

ـ المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات معنية [1].

كما نجد المادة(05)[2] من نفس القانون أيضا أنها حددت عمليات البناء التي يستلزم فيها الحصول على رخصة البناء مهما كان موقعها ، بحيث ما يظهر من خلال هذه المادة هو أهمية أعمال البناء والتي لها أبعاد بيئية واقتصادية ، فخصها المشرع بإلزامية الحصول مسبقا على رخصة البناء نظرا لما تحدثه من أخطار جسيمة على البيئة ، وتأثيرها على حياة الأفراد [3] .

وعليه فإن المشرع الجزائري قد أصدر هذا القانون السالف الذكر ، محاولة منه لتدارك النقائص التي كانت من خلال الأمر رقم 67/75 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي ، وقد جعل من خلال المواد المذكورة سابقا الأصل في تحديد الأماكن التي تستوجب الحصول فيها على رخصة البناء كقاعدة عامة ، في حين نجد أنه استثنى بعض الأماكن بموجب المادة (04) من نفس القانون [4].

الفرع الثالث: الأمر رقم 01/85 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها:

لقد نص المشرع الجزائري صراحة من خلال المادة(02)[5] من هذا الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها على أن رخصة البناء تمتاز بالطابع العام ، حيث أن الالتزام الذي فرضه على كل شخص طبيعي ومعنوي كان على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء ، فما يمكن ملاحظته هو أن المشرع قد أحسن فعلا عندما قلص من الأعمال التي تستثنى فيها رخصة البناء ، و قد أصبحت إلزامية في جميع المناطق كلما توفرت فيها شروط البناء ، فهذا إن دل على شيء فقددل على ارتباط أعمال البناء بالمصلحة العامة[6]، وهو الأمر الذي من شأنه أن يعزز من الضمانات التي تخص الطابع العمراني .

---

[1]ـ كريمة منصوري ، المرجع السابق ، ص27 .

[2]ـ أنظر المادة(05)من القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي .

[3]ـ كريمة منصوري ، المرجع السابق ، ص28 .

[4]ـ مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ،تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ،جامعة الجزائر 10، بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق، 2016/2015 ص51،50.

[5]ـ أنظر المادة(02) من الأمر رقم 01/85الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

[6]ـ حياة عمروش ، رزيقة عماروش،البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق و العلوم السياسية ، شعبة القانون العام،تخصص قانون الجماعات الإقليمية،كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2013/2012 ، ص 13، 14.

كما حدد هذا الأمر شروط وكيفيات الحصول على رخصة البناء من المادة (03) وما يليها إلى غاية المادة (12) [1] منه ، وذلك من خلال تحديد النطاق المكاني وكذا الأشخاص المخولين لهم تسليم هذه الرخصة والحصول عليها ، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية التي فرضها هذا الأمر في حالة البناء بدون رخصة أو عدم اتخاذ التدابير الملائمة لمنع تشييد بناء بدون رخصة من طرف الأعوان المخولين لذلك بالمادة (12) من نفس الأمر ، كل هذه التدابير التي نصت على إلزامية الحصول على الترخيص القبلي لكل عمليات البناء كان من أجل المحافظة على الطابع الجمالي والعمراني للمناطق عبر كامل التراب الوطني ، وكذلك انسجام البنايات بكل أنواعها ، وكذا مدى مطابقة البنايات للترخيص.

المطلب الثاني: التطــور التشريعي للطابع العمراني بعد سنة 1990.

سنحاول في هذا المطلب الحديث على أهم قانون تزامن مع الاصطلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في الجزائر ألا وهو القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو من بين النصوص القانونية التي جاء المشرع الجزائري للحد من البناءات الفوضوية والبنايات التي انتشرت بدون ترخيص.

كما يعتبر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري من بين النصوص التي جسدت أحكام القانون رقم 29/90 على أرض الواقع وفي نفس السياق المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب ،بناءا عليه سنتطرق إلى أحكام الطابع العمراني في ظل القانون رقم29/90 (فرع الأول) ثم المرسوم التشريعي رقم 07/94(فرع الثاني)،وأخيرا المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب (فرع ثالث).

الفرع الأول:الطابع العمراني في ظل القانون رقم29/90المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

منذ بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات العامة التي جاء بها دستور 1989 فقد عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير عدة تحولات عميقة وكثيرة ، فتجسد في صدور عدة نصوص قانونية وبينها القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 [2]والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة

---

[1]- أنظر من المادة(03)إلى المادة(12)من الأمر رقم 01/85الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

[2]- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01ديسمبر1990 والمتعلق بالتهيئة التعمير ، جريدة رسمية عدد 52 صادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، جريدة رسمية عدد51 صادرة في 15أوت2004 .

له ، بحيث يعد مرحلة جديدة حاسمة وفعلية ،هذا بغرض تطبيق توجه جديد يضبط من خلالها النشاط العمراني ،إلا أن الأزمة الأمنية التي عاشتها البلاد في تلك الفترة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل من بعض القوانين الهامة التي تخص الرقابة البعدية وكذا بعض قواعد البناء في المناطق المحمية تتأخرعن الصدور طيلة 08 سنوات مما أنجر عنه فراغ تشريعي فصدرت بعدها في هذا الشأن عدة قوانين تعبر عن أهمية مجال التهيئة و التعمير[1].

وقد تضمن القانون 29/90 السالف الذكر وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وكذا الموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة وغيرها من المجالات التي تؤدي إلى احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير ، والتي حدد من خلاله الأحكام القانونية و التنظيمية و كل ما يتعلق بالنشاط العمراني ، ومن بينها النص على مختلف الرخص والشهادات الإدارية وكذا طرق تسليمها والطعن فيها ، أين توالت مختلف القوانين والمراسيم التطبيقية للفصل في كل ما يتعلق بهذه الرخص والشهادات [2].

وبخصوص دورالقانون في التطوير من أحكام الطابع العمراني ،فإنه تجسد من خلال النصوص التنظيمية التي صدرت في ظله ومن أبرزها المرسوم التنفيذي رقم175/91المؤرخ في 28 ماي1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء [3] ، فقد تضمن هذا المرسوم قسما كاملا بعنوان "مظهر البنايات" وهو "القسم الرابع" من "الفصل الأول" و تحديدا من المادة (27) إلى المادة (31) .

الفرع الثاني:المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

يعتبر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلقبشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، من بين المراسيم التي جاء بها المشرع في تلك الفترة بحيث ألغى هذا المرسوم المادة (76)[4] من القانون 29/90 والمتعلقة بمنع الشروع في أشغـــال البنـاء دون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانيــة التــي سمحــت بالحصول على رخصة البناء

---

[1]- جلول زناتي ، محمد حمودي ، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر و دوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية، المجلد11العدد: 03 السنة 2019 ،ص244.

[2]- د : عربي بايي يزيد ، المرجع السابق ، ص 62 ، 63 .

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء.ج.ر .العدد 26 بسنة 1991.

[4]- أنظر المادة(76)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.

وألغى المادة (78)[1] أيضا من نفس القانون والتي تناولت صلاحيات الجهات القضائية المختصة إما مطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء أو بهدم المنشآت ، وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل ، وهذا بموجب المادة(54) [2] من المرسوم 07/94 المذكور[3] .

وعلى هذا فإن ما يهمنا من خلال هذا المرسوم هو جانب الطابع العمراني إذ نجد في هذا الصدد ما يلي :

ـ حيث جاء في المادة(02)[4]من هذا المرسوم على أن الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء ،وأيضا اعتبر نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة .

ـ ضرورة المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو ما يحسنه ،مع التزام السلطات المؤهلة بتسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة والتأكد من ذلك بالاهتمام ومدى احترام قواعد الهندسة المعمارية والتعمير[5].

ـ كما جاء في المادة (05) والمادة (06)منه أيضا ، على إلزام المشرع للجماعات المحلية التي تحتوي أقاليمها على خصوصيات معمارية أن تعد دفاتر التعليمات الخاصة ، وعليها استعمال جميع الوسائل الملائمة بترقية إنتاج معماري يساير القوانين والتنظيمات المعمول بها والمتخذة في هذا المجال و الخصوصيات الجهوية والمحلية [6].

---

[1]ـ أنظر المادة(78) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

[2]ـ أنظر المادة(54)من المرسوم التشريعيرقم07/94المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[3]ـ د . عربي بايي يزيد ، المرجع السابق ، ص 65 .

[4]ـ أنظر المادة(02)من المرسوم التشريعي رقم07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[5]ـ أنظر المادة(03) من المرسوم التشريعي رقم07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[6] ـأنظر المواد(05) و (06.)المرسوم التشريعي رقم07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ـ نص هذا المرسوم أيضا من خلال المادة (35) منه [1] على أن تنشأ على مستوى كل ولاية هيئة تدعى " لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني " بحيث تتولى هذه اللجنة في مجال حماية التراث المعماري عدة أعمال [2].

الفرع الثالث: المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

من خلال ماتم الإشارة إليه سابقا فإن المشرع الجزائري قد تدخل بالتنظيم والتوجيه لكل المسائل التي تتعلق بالطابع العمراني ،باعتباره من بين أهم الآليات التي تسهم في تحقيق هذا الأخير على ارض الواقع ، وهذا ما لمسناه من خلال عدة نصوص تشريعية ،ومن بينها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وأيضا المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، وهذا ما سنراه من خلال المرسوم التنفيذي رقم27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب[3].

إذا وبناءا على المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في01 فبراير2014 [4] الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب ، فإن المشرع قد أصدره نتيجة للاعتبارات الكبيرة التي يوليها للطابع العمراني ، وكذا الأهداف التي قد اقرها من خلال مواده ، محددا بذلك المواصفات العمرانية والمعمارية الواجب توافرها في البنايات الواقعة في ولايات الجنوب ، فنجد المادة (01)منه تنص على أن هذا المرسوم يهدف إلى تحديد المواصفات العمرانية

---

[1] ـ أنظر المادة(35) المرسوم التشريعي رقم07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[2] ـد.منصور مجاجي ، الطابع المعماري في التشريع الجزائري و دوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ،المرجع السابق .ص 568 ، 569 .

[3] ـ فريد بوبيش ، واقع التنمية العمرانية المستديمة في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في علم الاجتماع ، تخصص علم اجتماع البيئة،جامعة محمد خيضر،بسكرة كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ،السنة الجامعية 2019/2018 ، ص 08.

[4] ـ المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 01 فبراير 2014 والذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب ،جريدة رسمية عدد 06 سنة 2014.

والمعمارية والتقنية المطبقة في ولايات الجنوب طبقـــا لأحكـام المادتيـن(46)و(47)من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر [1].

إلا أن المادة (03) [2] منه فإنها قد استثنت المدن الجديدة المنشأة طبقا للقانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[3] ، أيضا نجد البنايات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها والخاضعة لمواصفات خاصة كذلك الممتلكات الثقافية المحمية بموجب القانون رقم 04/98 والمؤرخ في 15يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي [4].

عموما ما يمكن استخلاصه من هذا المرسوم بخصوص الطابع العمراني هوما يلـــي:

ـ ينص هذا المرسوم في مادته (06) بإمكانية رفض تسليم رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البنايات لا تتطابق مع أحكام هذا المرسوم بسبب وجهتها و بنيتها وأبعادها [5].

ـ كما نجد المادة (05) من نفس المرسوم تنص على فرض المواصفات المعمارية عند إعـداد ومراجعة أدوات التعمير و تطبق عند انجاز جميع أنواع البنايات و تغييرها و ترميمها و توسيعها وكذا عند تهيئة الفضاء العمومي في بلديات الجنوب [6] .

---

[1]ـ أنظر المادة(01)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 والذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[2]ـ أنظر المادة (03)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[3]ـ القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتهاالجريدة الرسمية عدد 34 سنة 2002.

[4]ـ القانون رقم 04/98 والمؤرخ في 15يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 1998.

[5]ـ أنظر المادة(06)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[6]ـ أنظر المادة(05) من المرسوم التنفيذي رقم 27/14الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

ـ يوصى بتوجيه البنايات حسب التوجيه شمال / جنوب بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية و الغربية للبناية من جدران مشتركة ، أيضا يجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا إلى الحد الأدنى مما يسمح بإضاءة و تهوية كافيين [1].

ـ نصت المادة (13)أنه يمنع منعا باتا استخدام نظام الستار الزجاجي على الواجهة في هذه المناطق [2].

ـ يوصى باستعمال اللون المتراوح ما بين الفاتح و لون الطين الأحمر في هذه المناطق، كما يوصى أيضا على تفضيل اللون الطبيعي للمواد التقليدية المستعملة محليا كطلاء خارجي[3].

ـ كما نجد أن هذا المرسوم قد نص على نمط السكن الذي يمكن إنجازه في مناطق الجنوب مهما تكن طريقة تمويله أو صاحب المشروع الذي ينجزه في السكن الفردي ذي طابقين على الأكثر يعلوه سطح سهل المنفذ ، يحميه جدار على الحافة لا يتجاوز ارتفاعه مترين [4].

أما فيما يخص الملحق الذي تضمنه المرسوم فهو بعنوان"المواصفات العامة المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب " بحيث يحتوي هذا الأخير على ثلاثة فصول " الفصل الأول " تحت عنوان "استعمال الأراضي و تنظيم الإطار المبني "أما " الفصل الثاني" بعنوان " أشكال البنايات " وفي الأخير" الفصل الثالث " تحت عنوان" المواصفات التقنية للبناء " أما أهم ما نص عليه الملحق فيما يخص الطابع العمراني فإننا نجد ما يلي :

---

[1]ـ أنظر المادة(12)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[2]ـ أنظر المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[3]ـ أنظر المادة (15)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[4]ـ أنظر المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية و التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

ـ نص المادة (04) من الفصل الأول منه على أنه يجب أن تجمع الأشكال العمرانية والهندسية المقترحة بين الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة للمستعملين سواءا تعلق الأمر بجمالية المظهر أو بالرفاهية [1].ـ يجب مراعاة تطبيق التنظيمات المعمارية و التقنية المستوحاة من التراث المحلي عند تصميم الفضاءات المغطاة الخاصة بالراجلين وعند معالجتها وذلك قصد إحداث مناطق مظللة وحواجز للرياح وكذا تقليص المساحات المعرضة من الجدران الخارجية ، ويجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم [2].

ـ كما نجد أيضا أنه يوصى باستعمال اللون الطبيعي للمواد المستعملة كطلاء، كما يوصى باستعمال اللون الفاتح أو لون الطين بمختلف ألوانه المتفاوتة مابين الأبيض ولون الطين الأحمر، وزيادة على لون الواجهات، يجب استنباط العناصر الهيكلية للواجهة من المراجع المحلية [3].

ـ بالإضافة إلى المادة (36) من هذا الملحق والتي تنص على أنه يجب أن يتلاءم الطلاء مع مادة بناء الحائط ويتم انجازه بواسطة الطين المثبت بالنسبة للجدار الطيني وبخليط الاسمنت اللين بالنسبة للحائط المنجز بالحجارة وخليط الجبس بالنسبة للحائط المتعلق به [4].

ـ يجب أن تكون سطوح البنايات في شكل سطوح مستوية وأقباب ، ويجب أن تكون السطوح المستوية سهلة المنفذ و مقاومة للمياه ومبنية حسب التقنية المتكونة من الأجسام المجوفة والبلاط الضاغط ومحمية بالمساكة الصحراوية [5].

---

[1]ـ أنظر المادة (04)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[2] ـ أنظر المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[3]ـ أنظر المادة(30)و(31)من المرسوم التنفيذي رقم 27/14الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

[4]ـ أنظر المادة (36) من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[5] ـأنظر المادة(39) من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

إلا أنه ما يمكن ملاحظته من خلال كل من المادة (13)من المرسوم والمادة(27) من الملحق المرفق بهذا المرسوم هو التناقض الموجود بينهما ، بحيث نجد المادة (13) منه تمنع منعا باتا استخدام نظام الستار الزجاجي على الواجهة في منطقة الجنوب،بينما المادة (27) فإنها تنص على مايلي:" يتطلب التقليص من احتياجات الطاقة للتسخين والتبريد تعزيز الدور المحافظ لغلاف البناية ويتم هذا التعزيز عن طريق:- الحد من التسرب من خلال الزجاج حيث يمكن تطبيق هذا الحد بتفضيل المساحات الزجاجية في الواجهات الجنوبية وتقليص الزجاج في الواجهات الأخرى التي هي بحاجة إلى إضاءة طبيعية " إذا فلماذا هذا التناقض الواضح للمشرع بين هاتين المادتين[1].

[1]- د.منصور مجاجي ،الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ، المرجع السابق ،ص 571 ، 572 .

الفصل الثانى

تنظيم الطابع العمرانى فى إطار

الرخص والشهـادات

تـمهـيد

يعتبر حق الملكية من أولى الحقوق والحريات التي وضع لها المشرع الجزائري قيودا وذلك من خلال تدخل الدولة بتنظيم أعمال البناء، الذي يعتبر وجه من أوجه ممارسة حق الملكية والذي يعد من أوسع الحقوق على الإطلاق.

فأصدرالمشرع عدة نصوص قانونية توضح المبادئ الأساسية للتهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، وبالتالي جسدت إستراتيجية البناء ونظام تعمير المدن كما نصت أيضا على أن كل العمليات الحضارية تجري في إطار أدوات التهيئة والتعمير، وهي ما يسمى " بالتعمير التنظيمي " الذي يظم "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و" مخطط شغل الأراضي" بالإضافة إلى القرارات التي تصدر عن الإدارة والمتمثلة في الرخص والشهادات وهو ما يسمى "بالتعمير الفردي" وهي تعد بمثابة حماية للملكية العقارية و حفاظا على النسيج العمراني المتنوع بأطرزة البناء ، فمنها ما هو ذو طابع تقليدي ومنها ما هو ذو طابع حضاري [1] .

فمن خلال آليات التعمير الفردي يتسنى لنا التطبيق الفعلي للقواعد والتوجيهات التي تفرضها أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع ، والتي تتجسد في مجموعة الرخص والشهادات التي تضمنها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وكذا المرسوم رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم ، ومدى فعاليتها في القضاء على البناء الفوضوي والعشوائي خاصة ما يتعلق بمظهر البنايات أو المخالف للمواصفات المنصوص عليها في القوانين ، فمن هذا المنطلق نسلط دراستنا في هذا الفصل على مختلف هذه العقود وبالدرجة الأولى مدى مساهمتها في كيفية الحفاظ على الطابع العمراني ، وهو الأمر الذي سنحاول دراسته من خلال تنظيم الطابع العمراني في إطار الرخص (المبحث الأول)، وكذا تنظيم الطابع العمراني في إطار الشهادات (المبحث الثاني).

[1]ـ سهام شعلال ، عطاف نادية ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم 29/90 مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في القانون الخاص ، تخصص حقوق ومسؤولية ، كلية الحقوق،جامعة آكلي محند اولحاج ، البويرة ،المناقشة 2017 ، ص، ب.

المبحث الأول: تنظيم الطابع العمراني في إطار الرخص.

من أجل تنظيم عملية العمران تمنح الإدارة عدة رخص ، يكون الغرض منها وضع العمران في إطاره القانوني وكذا الحد من البناء الفوضوي والعشوائي ، بحيث تعتبر هذه الرخص العمرانية رخص إلزامية لكل شخص يريد الحصول عليها أن يلتزم بتقديم طلب وجوبي للإدارة المختصة بذلك وتقوم هذه الأخيرة بفحص مدى توفر الشروط اللازمة والمطلوبة قانونا في الشخص ، وأيضا الأرض موضوع الطلب وبتالي ستكون هذه الرخص أهم ما يتضمنه هذا المبحث ومدى ضبط كل منها للطابع العمراني وهي تتمثل في كل من : رخصـــة التجزئة (المطلب الأول) ، رخصـــة البناء (المطلب الثاني) ، رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: رخصة التجزئة.

دعما من المشرع الجزائري للسياسة العمرانية فإنه قد جمع بينها وبين رخصة البناء في مختلف الأحكام نظرا لدورها الهام في عمليات التهيئة والتعمير وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى دراسة هذه الرخصة من خلال الأحكام المنظمة لها وعليه سنتناول تعريف هذه الرخصة (الفرع الأول) ثم بيان دورها في تجسيد الطابع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

أولى المشرع الجزائري عناية لهذه الرخصة باعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني من خلال مجموعة القوانين المنظمة لها ، فنجد انه قد حددها من خلال القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم وتحديدا من المادة(57) حتى المادة(59)، والمرسوم التنفيذي رقم19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1] في "القسم الأول" من "الفصل الثاني" في المادة (07) حتى المادة (31)،وسيتم التطرق في هذا البحث لهذه الرخصة بتعريفها فقها(أولا)،التعريف التشريعي لها (ثانيا).

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 ،الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد ، 07 لسنة 2015.

أولا: التعريف الفقهي لرخصة التجزئة.

وردت عدة تعاريف فقهية تخص رخصة التجزئة نأخذ منها على سبيل المثال ما يلي رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر من السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها للشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أو مملوكة في الشيوع إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر فهي بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة [1] .

كما تعرف أيضا على :" عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " [2] ، بالإضافة إلى تعريف آخر:" فهي الرخصة التي تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر بقصد تشييد بناية " [3] .

ثانيا : التعريف التشريعي لرخصة التجزئة.

كما هو الحال في كل مرة لم يعرف المشرع رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و لا حتى في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير، بل جاء لها تعريف في المادة (24) من القانون رقم 02/82 السابق الذكر على أنها : " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصه " [4].

لكن بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 السابق الذكر و بالضبط المادة (59) [5] منه نجد أنه قد أحدث لبس بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، فنجد أنه قد عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة ما أدى إلى صعوبة التفريق بينهما ، فرأى البعض أن الفرق بينهما يكمن في عدد القطع ، فإذا

---

[1]- سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص36.

[2]- سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة، الجزائر ، 2004 ، ص 221 .

[3]- عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام ،الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر 2007 ، ص102.

[4]- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)،الطبعة الثانية، دار هومة ، الجزائر ،2014 ، ص165 ،166 .

[5]- أنظر المادة(59)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.

كان عددها أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة، أما إذا كان اقل أي قطعتين فانه تسلم شهادة التقسيم،لكن الأصح لذلك هو أن رخصة التجزئة تسلم في حالة شغور العقار، أما إذا كان مبني فتسلم شهادة التقسيم [1].

وعليه فرخصة التجزئة عبارة عن وثيقة إدارية يطلبها صاحب الملك أو موكله من أجل القيام بتقسيم قطعة أرض معينة إلى قطعتين عقاريتين أو أكثر تصدر من طرف جهة إدارية مختصة في حالة مراعاة الشروط المنصوص عليها و يمتنع عن إصدارها في حالة تخلف هذه الشروط [2] .

و ما يمكن أن نستخلصه من خلال مختلف التعريفات أن لهذه الرخصة عدة خصائص وهي :

ـ رخصة التجزئة ترتبط بملكية العقار حيث تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض ما تؤكده المادة (50) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم [3].

ـ رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية محددة قانونا مع مراعاة الإجراءات المحددة من أجل حماية حقوق الأفراد [4] .

ـ لا يجوز للإدارة مخالفتها لأنها تعد من النظام العام ، و في حالة النزاع يكون الاختصاص للقضاء الإداري لاعتبارها عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري [5].

ـ رخصة التجزئة تكون من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بعد خضوعها إلى الرأي المسبق لرئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص العواقب التي تنجم عن التجزئة (الصحة، النظافة المناظر العمرانية و الطبيعية) .

ـ تعد وثيقة رسمية لها تأثير مباشر في تغيير عناصر مادية وقانونية موجودة في البطاقة العقارية[6].

ـ ترتبط رخصة التجزئة بوثيقة أخرى و هي شهادة قابلية الاستغلال التي تسلم لصاحب الرخصة حتى يتمكن من التصرف في البناية المشيدة .

---

[1] ـ سهام شعلال ، نادية عطاف ، المرجع السابق ، ص37.

[2] ـ سهام شعلال ، نادية عطاف ، المرجع السابق ، ص 37.

[3] ـ أنظر المادة (50)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

[4] ـ صافية إقلولي اولد رابح ، المرجع السابق ،ص،167

[5] ـ نفس المرجع،ص،167 ،168

[6] ـ سهام شعلال ، نادية عطاف ، المرجع السابق ، ص38.

الفرع الثاني : دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني.

تعتبر رخصة التجزئة ثاني القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير فنجد أن لها دور لا يقل أهمية من دور رخصة البناء الذي يتقرر في المحافظة على النسق العمراني و أنها آلية لمحاربة البناء الفوضوي وذلك بأبرز الأحكام التي قيدها المشرع لهذه الرخصة ، فمن خلال هذه الأخيرة يمكن الوصول إلى دورها اتجاه الطابع العمراني وعليه سنرى دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي (أولا) و كذا دورها من حيث الجانب الإجرائي (ثانيا).

أولا : دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي.

يقوم صاحب الملكية أو موكله من خلال طلب رخصة التجزئة بمراعاة الشروط التقنية والقانونية التي تتضمنها هذه الرخصة من أجل تجزئة ملكيتهم العقارية بغية تنظيم حركة البناء ، فاحترام أحكامها يتجلى في ضبط دورها في الطابع العمراني و عليه لابد من التطرق إلى دورها عامة وأيضا دورها على الأعمال المعنية بها .

01- من حيث الأعمال المعنية برخصة التجزئة .

ما جاءت به المادة (07) من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم أن رخصة التجزئة تفرض في كل تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر إلى أجزاء فالغرض من هذا التقسيم هو تشييد البناء أي أنها أساسية في تجزئة الملكية العقارية مهما كان موقعها لأجل عملية البناء عليها ، إلا أن ما جاء بالمادة (17) من نفس المرسوم فإنها تشترط أن تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي آو المخطط التوجيهي آو وثيقة التعمير التي تحل محله حماية للمصلحة العامة العمرانية لأجل الموافقة على منح هذه الرخصة [1] ، وكنتيجة لذلك لا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة ، وإنما لابد أن تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها الموضوعي :

- تلزم هذه الرخصة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

- يجب أن تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله وأن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة .

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال المدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة [2].

---

[1]- أنظر المادة(07) و المادة(17) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2]د.عربي بايي يزيد ، المرجع السابق ،ص184،183.

وللإشارة و بموجب المادة (01) المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة التجزئة تلك الخاصة بوزارة الدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات [1].

كما يمكن تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة بالرجوع لنص المادة(08) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتم تحديدهم في شخصين فقط و هما المالك أي (مالك العقار) أو موكل [2].

02 ـ من حيث الأهداف المرجوة من رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة وسيلة ناجعة للحفاظ على الترتيبات العمرانية وكذا التنسيق بين المباني ولهذا نجد أنها إلزامية قبل البناء أي قبل تسليم رخصة البناء فهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الفلاحية وهذا ما يجعلها ذات أهمية بالغة في المحافظة على الطابع العمراني والأمر الذي يتضح جليا من خلال ما يلـــــي :

ـ أول دور يمكن الحديث فيه عن رخصة التجزئة أنها أداة رقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير و قواعدها ، فهي تعتبر من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها و أنها تشكل العصب الرئيسي في أدائها للخدمة العمومية [3]، وهذا لاختلاف المشاريع التي تمنح من أجلهم ومدى اختلاف المناطق الموجودة بها .

ـ هذه الرخصة هي ضمان لعدم التعدي على ملكية الغير وحماية لحقوقهم سواء من طرف الأفراد فيما بينهم أو بين الإدارة و الأفراد ، فهي تعتبر وسيلة إعلام للإدارة بالتغييرات التي قد تطرأ على الملكية العقارية ومثال ذلك عملية بيع أو كراء أي قطعة أرضية موضوع التجزئة يخضل لضرورة الحصول على شهادة استغلال تسلها الإدارة [4] .

---

[1]ـ أنظر المادة (01)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[2]ـ أنظر المادة(08)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ صافية إقلولي اولد رابح ، مرجع سابق ،ص 169،170

[4]ـ د نجومن م ، قندوز سناء ، محاضرات في قانون التعمير ، المرجع السابق ، ص 64

ـ تقوم رخصة التجزئة بدور الصفة الضبطية التي تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها أي أنها رقابة مسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير و تنظم البيئة [1] .

ـ رخصة التجزئة تساهم بشكل فعال في مكافحة التلوث والمضار التي تؤثر على المحيط العمراني خاصة في ما يتعلق بالتجزئة الصناعية [2] ، وتحافظ على واجهات المباني على اختلاف أشكالها وخصوصيات كل منطقة مما يجعلها تساهم في مكافحة التلوث البصري أيضا .

ـ كما تعد هذه الرخصة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية للبيئة ، فعملية تقسيم الأراضي لم يعد عشوائيا بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة مراعاة للاشتراطات الصحية و حماية للمساحات الخضراء و المحميات الطبيعية و الأراضي الفلاحية [3] .

ثانيا : دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .

لا تتم التجزئة العقارية إلا بموجب قرار إداري يخضع إلى إجراءات كثيرة ومعقدة عند استصداره والذي يكون وفق القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضمانا لحقوق الأفراد ، وعلى هذا الأساس سنرى أهم هذه الإجراءات والانعكاسات التي تنتج عن هذه التجزئة ومدى ملائمتها الصحيحة من حيث فعاليتها في المحافظة على نسق البنايات ،وهذا باختلاف قرار الإدارة المختصة في منح أو رفض الرخصة أو تأجيلها وذلك بتحديد أهم الوثائق اللازمة والمرفقة لطلب هذه الرخصة.

01 ـ طلب الحصول على رخصة التجزئة .

يمكن لكل شخص تتوفر لديه الصفة ويريد تجزئة أرضه حسب المرسوم رقم 19/15السالف الذكر أن يتقدم للإدارة المختصة بطلب رخصة التجزئة وهم من حصرتهم المادة (08) منه في كل من المالك أو موكله [4] ، إذ نجد أن البلدية أيضا تكون صاحبة مشروع التجزئة بنـــاءا للاحتياطات العقاريـــــة [5] وعليه يكون هذا الطلب مرفق بملف يحتوي على وثائق قانونية وأخرى تقنية .

---

[1]ـ عمر حمدي باشا ،حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة رقم 07، دار هومة ، الجزائر 2007 ، ص 100.

[2]ـ سهام شعلال ، نادية عطاف ، المرجع السابق ، ص 38.

[3]ـ علي زرقين ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر "ل.م.د" ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2016/2015 ، ص13.

[4]ـ أنظر المادة(08) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[5]ـ سهام شعلال ،نادية عطاف ، المرجع السابق .ص 41.

أ ـ الوثائق القانونية التي تثبت صفة الطالب : على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته إما مالك أو وكيل و ذلك إما بتقديم نسخة من عقد الملكية ، أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا [1].

ب ـ الوثائق التقنية التي تتعلق بالتجزئة: يحتوي الملفالتقني على :

ـ **تصاميم للموقع** تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة .

ـ **تصاميم ترشيدية** تسمح ببيان حدود القطعة وتعيين المساحة و المواصفات التقنية لها والرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق ،أيضا تحديد القطعة الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب ،الحريق،صرف المياه المستعملة ، شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف، الإنارة العمومية ، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة [2].

ومساحات الارتفاقات الخاصة ،موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما فيها البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

ـ **مذكرة تذكر بالتدابير:** و تحتوي على طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه أيضا المعالجة المخصصة لتسريب الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة ، تحديد مستوى الضجيج .

ـ **مذكرة تشمل على البياناتالتالية :** قائمة القطع الأرضية المجزئة ومساحة كل قطعة منها نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين ،الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها ، طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة ، دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء ، دراسة الجيوتقنية يعدها مخبر معتمد .

ـ **برنامج الأشغال**: الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها ، ومراحل إنجازها .

ـ **دفتر الشروط** الذي يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأرض المجزئة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات و يحدد هذا الدفتر حفظ الملكيات والمغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة [3] .

---

[1]ـ أنظر المادة(08) من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2]ـ أنظر المادة(09) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ أنظر المادة(09) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

فتعدد هذه الوثائق جعل المشرع يتشدد في جعلها إلزامية كلها أي لم يجعل بعضها اختيارية والبعض إجباري، كما نجد أن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم قد أضاف لملف طالب الرخصة أن يدعم طلبه بملف يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بانجازها في الآجال المحددة وكذا شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها [1] .

والملاحظة التي تثور بخصوص إعداد الملف المذكور أنه يجب أن يكون من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير مع التأشير على الوثائق من طرف مهندس معماري و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بهما [2].

02 ـ دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة و البت فيه.

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة من طرف صاحبها تقوم الجهة المختصة بدراسة الطلب و بالتالي إصدار أحد القرارات للرد و ذلك إما بالموافقة على منحها أو بالرفض أو بتأجيل البث فيها .

أ ـ دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة : طبقا للمادة (10) من المرسوم التنفيذي السابق الذكر يرسل طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي يتم إقامة المشروع فيها ، ويحدد تاريخ إيداع للطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقيق في الوثائق الضرورية مع توضيح نوع هذه الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل [3].

كما يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في مجال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به * ، مع مراعاة هذا التحضير أيضا الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزئة في ما يخص النظافة

---

[1]ـ سهام شعلال ، نادية عطاف ، المرجع السابق .ص 42، 43.

[2]ـ د. منصور مجاجي ،محاضرات في قانون التهيئة والتعمير،2019/2018 ، المرجع السابق .

[3]ـ أنظر المادة(10)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

*ـ القواعد العامة للتهيئة والتعمير ذات طابع قاصر لأنها عامة فكيف لهذه القواعد أنها تضبط المعايير أو القواعد التقنية لاختلاف المناطق بين الجنوب والشمال ، أنظر الأستاذ، مجاجي منصور ،محاضرات في قانون التهيئة والتعمير 2019/2018.المرجع السابق.

الصحية وطابع الأماكن المجاورة و مصالحهم وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وأيضا فيما يخص حركة المرور و مصالح المنفعة العامة ...الخ [1].

أما ما جاءت به المادة (12) من نفس المرسوم تجمع المصالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء و الموافقات ،وبالنسبة للأشخاص العمومية و المصالح التي تمت استشارتها وإن لم تصدر ردا في أجل 15 يوم ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة [2].

و حسب ما نصت عليه المادة (14) من نفس المرسوم فإن إصدار رخصة التجزئة تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومية تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء [3] .

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز التحقيق أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء [4].

ب ـ كيفية البت في طلب رخصة التجزئة: يحضى الطلب **بالموافقة** من طرف الجهات الإدارية المختصة بعد مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنحها باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وخلال (03) أشهر في حالة كان الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير المختص[5] ، وبالتالي يبلغ قرار المنح لصاحب الطلب ومصالح الدولة المكلف بالعمران بنسخة من الملف على مستوى الولاية ، وتوضع أخرى مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور و تحفظ نسخة أخرى منه في أرشيف الولاية ، كما تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت الرخصة بنسخة وينشر القرار بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه [6].

---

[1]ـ أنظر المادة(11)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[2]ـ أنظر المادة(12)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3]ـ أنظر المادة(14)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]ـ أنظر المادة(15)من المرسوم التنفيذيرقم 19/15 المتعلق بالتهيئة و التعمير و تسليمها.

[5]ـ أنظر المادة(16)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[6]ـ أميمة بومحداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة ـ الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2016/2015 ، ص24 ، 25.

أما في حالة **رفض** هذه الرخصة من طرف الجهة الإدارية المختصة فإنه و وفقا لما جاء في المادة (17) من نفس المرسوم السابق أنه إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله والمتمثلة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير[1].

فيتم رفض منح رخصة التجزئة ، كما يمكن أن يصدر فيها قرار بالرفض أيضا بالنسبة للبلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير [2] .

بالإضافة إلى حالة قرار **تأجيل** منح رخصة التجزئة فقد تطرقت لها المادة (18) دائما من المرسوم السالف الذكر فإنه يمكن لطلب رخصة التجزئة أن يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد بشرط أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحد على الأكثر[3] ، وعلى هذا يكون طلب الرخصة محل تأجيل مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[4] .

وعليه فمن كل هذه الإجراءات فإننا نجد المشرع الجزائري قد خص بها رخصة التجزئة مراعاة لأعمال البناء والتوسع العمراني والتي تبرز دورها اتجاه الطابع العمراني ،إذ لم تعد أعمال البناء تتم بطريقة عشوائية بل أصبحت تتم طبقا لدراسات علمية يتم بموجبها التحكم في النشاط العمراني و تقييده بضوابط ، فمن خلالها يتم توفير الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات التجزئة والتأكد من مدى مطابقتها للقواعد العمرانية ومراعاتها لمتطلبات حماية البيئة وضمان صلاحية القطع الأرضية المجزئة لتشييد البنايات عليها، كما حرص المشرع الجزائري على تحقيق ذلك من خلال فرضه للعديد من الالتزامات التي يتم بموجبها ضمان توافق أعمال التجزئة مع الأصول الفنية و المواصفات العمرانية واستفائها للمعايير والاشتراطات البنائية التي يتم من خلالها توفير مقتضيات الصحة العمومية و حماية للبيئة الطبيعية والعمرانية من أخطار التلوث العمراني ،حيث فرض المشرع على طالب رخصة التجزئة تقديم وثائق تقنية تبين مدى احترام المستفيد من الرخصة لمقتضيات أحكام البناء عند القيام بأعمال التجزئة والتي يكون ملازما بموجبها باتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لذلك [5].

---

[1]- أنظر الفقر(01)من المادة(17)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2]- أنظر الفقرة (02)من المادة(17)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3]- أنظر المادة(18)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]- أميمة بومحداف ، المرجع السابق ، ص 25 .

[5]- مونية شوك، المرجع السابق ، ص88.

و الملاحظة التي تتبادر إلى الأذهان إذا كانت رخصة التجزئة بمثابة الرقابة المسبقة فكيف لها أن تجسد فعلا على أرض الواقع المواصفات والالتزامات التي تفرضها هذه الرخصة ؟ وعليه فإننا نرى أن المشرع قد أجاب عنها من خلال المادة (23)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن يتحصل المستفيد من هذه الرخصة عند الانتهاء من أشغال البناء على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة التي تثبت مطابقة هذه الأعمال و إتمامها [1] ، والتي سنتناولها من ضمن الشهادات التي سنراها لاحقا .

المطلب الثاني : رخصـــة البنـــاء.

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية التي نظمها المشرع الجزائري من خلال "القسم الثاني" من "الفصل الخامس" من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم وتحديدا من المادة (52) إلى المادة (56) منه ، كما نظمها أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من المادة (41) حتى المادة (62) بالتحديد في " الفصل الثالث" منـــه .

وعليه يقتضي الأمر في هذا المطلب تعريف رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم بيان دور هذه الرخصة في تجسيد الطابع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى التعريف الفقهي لرخصة البناء (أولا)،ثم التعريف التشريعي لهذه الرخصة (ثانيا).

أولا: التعريـــف الفقهي لرخصـــة البنـــاء .

وردت عدة تعريفات فقهية تخص رخصة البناء ، فهناك من يعرفها على أنها :" ترخيص المباني عبارة على قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره بشأنه " [2].

أيضا جاء في تعريف آخر على أنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران " [3].

---

[1]- د، منصور مجاجي ،محاضرات في قانون التهيئة والتعمير،2019/2018، المرجع السابق .

[2]- د. أشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء ، دار الطبع ، مصر 1996 ، ص15 .

[3]- د. محمد الصغير بعلي،تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري،مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،العدد01، مارس 2007 ،جامعة تبسة ،ص18 .

من خلال التعريفين السابقة نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري حيث يعرف هذا الأخير على أنها تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث أثار قانونية [1].

وعليه يمكن القول أن رخصة البناء هي إحدى الآليات القانونية للضبط الإداري، بواسطتها تمارس السلطات الإدارية المختصة الرقابة على أشغال البناء والتأكد من مدى مطابقتها للمواصفات التقنية و القانونية المنصوص عليها في قوانين التعمير[2].

ثانيا : التعريف التشريعي لرخصة البناء .

بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و حتى النصوص المنظمة له لا نجد تعريفا لرخصة البناء و هذا الأمر بديهي لأن التعريف وظيفة الفقه وليس المشرع فقد اقتصر المشرع على بيان الأعمال التي يشملها مناط الحضر ولا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق جاء في المادة (52) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أن رخصة البناء تشترط في حالة تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها [3]، ولتمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، وكذا لإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج [4].

أما بالنسبة للمرسوم التنفيـذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فإننا نجد المادة(01)منه تنص على أنه يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المادة (49) و(52) و(55)من القانون 29/90 المذكور مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم [5].

و من خلال التعريف الفقهي و التعريف التشريعي لرخصة البناء نستنتج أن لها عدة **خصائص** تميزها عن بقية الرخص و الشهادات الإدارية العمرانية الأخرى وهي تتمثل فيما يلي :

---

[1]- د.عماربوضياف،القرار الإداري،دراسة تشريعية قضائية فقهية،الطبعة الأولى،جسور للنشر والتوزيع،2007 ص17.

[2]- عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 ،مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، العدد الثاني ، قسم الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، ص219.

[3]- أنظر المادة(41)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]- أنظر المادة(52)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم .

[5]- أنظر المادة(41)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

ـ رخصة البناء قرار إداري مسبق تسلم قبل البدء في تشييد البناء و بدونها لا يمكن البناء وبالتالي يعتبر البناء غير شرعي.

ـ رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير .

ـ رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا فهي عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري.

ـ رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار أو حيازته القانونية، و هذا بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين و مشهرين لدى المحافظة العقارية.

ـ كما نجد أن الصفة الإدارية لهذه الرخصة هو أن المتضرر من هذا القرار له حق الطعن فيه لدى القضاء الإداري[1].

الفرع الثاني : دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني .

يبرز دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني من خلال جانبين الأول موضوعي وهذا بالنظر إلى الأعمال المعنية بهذه الرخصة وكذا الهدف من إقرارها أصلا (أولا)،أو بالنظر إلى الإجراءات الواجب إتباعها حتى نحص عليها (ثانيا).

أولا : دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي .

يتحدد دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني على البنايات والأعمال العمرانية محل الترخيص من خلال نطاق تطبيقها من حيث الموضوع ، وكذا من حيث المكان بتحديد المناطق التي تستلزم فيها هذه الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه ، بالإضافة إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها بصفة عامة ، كل هذا يكون بتجسيد مختلف أحكامها على البنايات .

01 ـ من حيث الأعمال المعنية برخصة البناء.

نص المشرع الجزائري على اشتراط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء لأهميتها وبالتالي لا تكون لطالب الرخصة والمتحصل عليها حجة في البناءات الفوضوية وانتشارها،وهذا

[1]ـ د.صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق ،ص 136 ،137.

لطبيعتها الخاصة ، وقد حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وفي مادته (52) أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي :

أ ـ أعمال إنشاء أو تشييد المباني الجديدة : وهنا يقصد بالإنشاء و الاستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات ونرى أن التشييد هو البناء لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض من استعمال ذلك المبنى ،سواء كان البناء المشيد معد للسكن أم لا ، وإقامة السياجات والنصب والشرفات و السلالم الخارجية المكشوفة والمماشي وغيرها، ومن هنا نستنتج أن المبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقر ثابت بالأرض [1].

ب ـ تمديد البنايات الموجودة: من خلال المادة(52)السالفة الذكر عبر المشرع بتعبير " تمديد البنايات الموجودة دون تفصيل " فهل المقصود التعلية آو التوسيع ؟ أو أنه يقصدهما معا ؟ يعد كل توسع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما بحيث غالبا ما تتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبناية أي بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس البنايات والتصميمات الأولية التي تمت بناءا على دراسات سابقة في بداية الإنجاز مما يستدعي الحصول على رخصة البناء لهذا التوسع ، بالإضافة إلى المحافظة على سلامة الأبنية من الانهيار ، وقد حدد المشرع الجزائري حدا معينا للتعلية يتطابق والقواعد الهندسية لتحمل البناء طوابق أو غرف إضافية وهذا ما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية [2].

ج ـ كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه : يقصد بالتوسع تغيير البناء من الداخل أما التغيير هو تعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة و يكون التغيير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية على المساحات العمومية ، بحيث يكون لهذه التغييرات تأثير كبير على المظهر الجمالي للأبنية [3].

د ـ إنجاز جدار صلب للتدعييم أو التسييج : والمقصود هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيب ، أما التدعيم عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة والتي تدخل في الهيكل الأساسي للبناء فالمساس بها قد يؤدي إلى المساس بهيكل البناء ككل [4]،أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط

---

[1]ـ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية العدد 08 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،2005 ، ص07 .

[2] ـ د .عايدة ديرم ،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ،باتنة ،2011 ص 66.

[3]ـ د. عربي بابي يزيد ، المرجع السابق ، ص 144.

[4]ـ المرجع نفسة ،ص143.

بالفناء الخارجي، وقد خصه المشرع بوجوب الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملية من خطورة [1]، وإن ما يلاحظ على المشرع من خلال المادة (52) من القانون رقم 29/90 المذكور [2]، أنه نص على التوسع و التعلية والتغيير والتدعيم والتسييج ،إلا أنه لم ينص على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف والأهم التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني من الخارج بالأحجار التي لم ينص فيها الحصول على رخصة البناء بحكم أنها تعد من أعمال البناء [3] .

و تجدر الإشارة إلى أنه ومن خلال القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد ما ينص على تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء الذي يمثل جانبا من تفعيل دور رخصة البناء من خلال تحديد الغاية من البناء ونوعه ،إلا ما نصت عليه المادة (53)من القانون 29/90 السابق الذكر والذي استثنى فقط البنايات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني ، وذلك من خلال سهر وزارة الدفاع على أن تكون متوافقة و الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء ، وحسن ما فعل المشرع من خلال تقليص هذه الاستثناءات والتي أصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق التي سيقام فيها البناء كلما توافر هذا الأخير على الشروط التي تم ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء وهذا للارتباط الموجود بين المصالح العامة والخاصة مستغرقة كل ذلك في رخصة البناء [4] .

02 ـ من حيث الأهداف المرجوة منرخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء قيدا لضمان قواعد البناء وآلية رقابة لمدى احترام القواعد أو الأسس العامة للتهيئة والتعمير، إذ ما يمكن استخلاصه من خلال النظام القانوني لهذه الرخصة هو الدور الكبير الذي تحتله من خلال تطبيق أحكامها ومدى التزام المستفيد منها بالمحافظة على البناء عامة و الطابع العمراني خاصة ، لذلك سنرى أهمية هذه الرخصة من خلال أحكامها و التي ندرجها في العديد من النقاط :

ـ لرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني و الذي أُعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم ، فهي تحافظ على الجانب الجمالي والفني للمباني وسلامة هذه الأخيرة من الانهيار والتشويه [5].

---

[1]ـ كريمة منصوري ، المرجع السابق ، ص25.

[2]ـ أنظر المادة(52)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3]ـ د.عربي بايي يزيد ، المرجع السابق ، ص 144، 145.

[4]ـ د. الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 12، 13.

[5]ـ كريمة منصوري ، مرجع السابق ، ص16.

ـ تساهم في المحافظة على البيئة و النسيج العمراني بشكل عام بفرض مجموعة من الإجراءات و القيود على طلب رخصة البناء ، و كذا تنظيمات المخطط العمراني ، هذا ما نراه وفق المادة (52) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير [1].

ـ لها دور في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة و خال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي و العشوائي الطفيلي التي ينمو بسرعة كبير بسبب نزوح أهل الريف إلى المدن الذي يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن فتتحول إلى مجمعات على شكل مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي، وبالتالي تتدخل الدولة بالطرق المناسبة لتوجيه العمران وتنظيمه وتجهيزه من أجل منع الفوضى الناجمة عن حرية الفرد في التعمير[2] .

ـ كما تتجسد أحكام رخصة البناء من خلال ضمان استخدام الأرض طبقا لتوجيهات التهيئة والتعمير و ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ووقاية المحيط البيئي ، فقانون التعمير لم يغفل عن ضرورة فرض حماية لبعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية ،إذ فرض بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء أو البنايات المبرمجة و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المتنوعة المطبقة على المكان المعني [3].

ـ تعبر رخصة البناء على أن طالبها اختار نمطا معينا من البناء يحتوي هذا الأخير على مواصفات تقنية وهندسية وقانونية يتم من خلالها إشباعه لحاجاته في البناء وفقا لما يتطلبه قانون البناء،الذي على أساسه منحت رخصة البناء إذ لابد من التمسك بهذه الرخصة والمخططات التقنية المرفقة بها التي تعبر على أفكاره ، بحيث يترتب على احترام هذه الرخصة و المخططات لأن تكون نهاية الأشغال أو بدايتها عبارة عن بناية هي في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال و تناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل [4].

ملاحظـــة : فيما يتعلق بالنص على الأعمال التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء في المادة (52) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، فإن المشرع الجزائري قد أغفل الحديث عن التشطيبات الخارجية التي كان من المفروض إدراجها ضمن هذه المادة

---

[1]ـ أنظر المادة (52)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[2]ـ كريمة منصوري ، المرجع سابق ، ص16.

[3]ـ عفاف حبة ،المرجع السابق ، ص317 .

[4]ـ كريمة منصوري ، المرجع السابق ، ص17 .

و التي يمكن تعريفها :"على أنها أية تكسيات على واجهة العقار سواءا بالأحجار أو الرخام أو غيرها، فهي الزخرفة التي تبرز على الجدران ، إذ تعد هذه التشطيبات أهم شيء يعبر عن المظهر الجمالي للبناية وطابعها العمراني ، وذلك لدورها الكبير خاصة إذا شملتها المراقبة التقنية في الحد من ظاهرة التلوث البصري[1] .

وفي **الأخير** نخلص إلى أن الدور الذي تؤديه رخصة البناء من خلال تفعيل أحكامها على الطابع العمراني يكمن في أن هذا الأخير يعتبر من بين أهم الآليات التي من خلالها نضمن بأن تتم حركة البناء و كذا التوسع العمراني وذلك وفق للأصول الفنية و القواعد الممنهجة والمدروسة بدلا من أن تترك لأهواء الأفراد و إمكانياتهم ، فمن خلال حرص المشرع على ضمان احترام الطابع العمراني لكل منطقة هذا يعني السعي لأن تكون للتجمعات العمرانية انعكاسا لثقافة المنطقة المشيدة فيها وترجمة لعاداتها وتقاليدها [2].

ثانيا : دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي.

أوجب المشرع الجزائري عدة إجراءات قانونية لمنح رخصة البناء حيث نظمها بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، فمن خلال هذه الإجراءات وكذا العمل على احترامها يتجسد لنا فرض المحافظة على الطابع العمراني ،وعليه ولأجل توضيح دور هذه الرخصة في ذلك ، لابد من الإشارة إلى مرحلتين من هذه الإجراءات والتي تتمثل في مرحلة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء ،و مرحلة دراسة الطلب و صدور القرار بمنح الترخيص .

01 ـ مرحلة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء:

تعد رخصة البناء إحاطة قانونية لكل ما يتعلق بالبناء ،لهذا ألزم المشرع كل شخص يريد البناء الحصول على هذه الرخصة إذ لا تمنح له دون تقديمه طلب الحصول عليها للجهة المختصة ، فقد تم تحديد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر مرفقين بمختلف الوثائق الضرورية لذلك الطلب ، بحيث تعد هذه الوثائق بمثابة أداة ضبط لمدى مطابقة البناء و موضوع الرخصة و بالتالي تؤدي للمحافظة على الطابع العمراني .

---

[1]ـ د. منصور مجاجي ، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، 2019/2018 ، المرجع السابق .

[2]ـ د. منصور مجاجي ، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ،المرجع السابق ، ص 572.

لقد قصر حق الحصول على رخصة البناء على من له الصفة فقد نص المشرع من خلال المادة (50) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على الملك فقط [1] ، بينما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير حدد من خلال المادة (42) الأشخاص الذين لهم الحق في طلب الترخيص وهم [2] : المالك أو الموكل ، المستأجر المرخص له ، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض ، الحائز ، وفيما يخص هذا الخير لا نجد أن المادة (42)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر قد ذكرت الحائز إلا أنها نصت على إرفاق شهادة الحيازة بالملف .

ولابد من إرفاق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو الوكالة (خاصة وليست عامة)، نسخة من عقد إداري بالنسبة للهيئة الإدارية صاحبة التخصيص وإذا كان الشخص معنوي لابد من القانون الأساسي بالإضافة إلى كل هذا نجد أن المادة (43)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر نص على وثائق يجب أن ترفق بطلب رخصة البناء وهي ملف إداري وملف متعلق بالهندسة ، وملف آخر تقني[3] .

أ ـ الملف الإداري: يتكون من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات الواقعة في أرض مجزئة و شهادة قابلية الاستغلال بها وقرار الترخيص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة كمؤسسات خطيرة أو مزعجة أو غير صحيحة [4].

ب ـالملف المتعلق بالهندسة المعمارية : يلتزم بإعداده مهندس معماري ويحتوي هذا الملف على : مخطط لموقع المشروع و آخر مخطط الكتلة محدد وفق البيانات الواردة بنفس المادة من حدود القطعة الأرضية ، منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية ، نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أوعددها ،ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية ،المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية منها، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية وغيرها ،بالإضافة إلى التصاميم المختلفة المعدة وفق البيانات المنصوص عليها أيضا بالمادة ،ومذكرة وصفية تقديرية لأعمال البناء وأجال الانجاز ، مع الوثائق المكتوبة البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء .

---

[1]ـ أنظر المادة(50)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

[2]ـ أنظر المادة(42)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3]ـ أنظر المادة(43)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها

[4]ـ أنظر المادة (43)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

ج ـالملف التقني : دائما وقفا لما جاء في المادة (43) من المرسوم رقم 19/15 يحتوي هذا الملف على الرسوم: البيانية الخاصة بغير السكنات الفردية فيتم تحديد عدد العمال و طاقة استقبال كل محل ، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، وصف لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز شبكات صرف المياه ...، الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق ، نوع المواد الصلبة والسائلة والغازات المضرة بالزراعة ..الخ [1] ، كما يحتوي نفس الملف على دراسة المدنية : والتي تتضمن تقريرا إلزاميا يعده مهندس في الهندسة المدنية يصف الهيكل الحامل للبناية وأبعاد المنشئات وتصاميم الهيكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية [2] .

وتطبيقا لنص المادة(55) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فانه لابد من إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري والهندسة المعمارية المرفقة بالطلب بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين ،على أن يتضمن المشروع المعماري التصاميم و المستندات المكتوبة التي تهتم بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع[3].

فنجد أن المشرع ومن خلال هذه المادة كان يهدف من وراء صدور هذه الوثائق من ذوي الاختصاص والتي تتطلب الدقة ، إلى الاهتمام الكبير بالطابع العمراني وكيفية المحافظة عليه وكذا مراعاة للجانب الجمالي و الحضري للبناية [4].

02 ـ مرحلة دراسة طلب الحصول على الرخصة و البت فيه :

بعد استكمال ملف الطلب نصل إلى دراسة هذا الملف و منه صدور أحد القرارات لهذه الرخصة .

أ ـ دراسة طلب الحصول على رخصة البناء: إذا لكي يقبل طلب رخصة البناء شكلا لابد من إيداعه لدى المجلس الشعبي البلدي محل القطعة الأرضية في ثلاث نسخ بالنسبة للسكنات الفردية بينما تقدم ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع الأخرى على مستوى الشباك الموحد مقابل وصل يسجل فيه تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم لتقديم الطلب الذي يتم بواسطته احتساب الآجال ،و يسلم هذا الوصل بعد التحقق من الوثائق الضرورية وبعدها تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء ومدى مطابقتها لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وتعليمات مخطط التهيئة والتعمير وتدون بصفة مفصلة على الوصل

---

[1]ـ د. نجومن م ، قندوز سناء ، محاضرات في قانون التعمير ، المرجع السابق ، ص 54 .

[2]ـ أنظر المادة(43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ المادة(55)من القانون 29/90المتعلقة بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

[4]ـ د، نجومن م.قندوز سناء ، المرجع السابق ، ص55.

وبالتالي لا يمكن للإدارة أن تحتج أو أن تزعم بعدم وجود وثيقة ما ، في مقابل ذلك لا يمكن للمعني أيضا بالاحتجاج على تقديمه لوثيقة ما لم تكن بالملف وفقا لما جاءت المادة (46) من نفس المرسوم [1] ، كما يتم استشارة الأشخاص العموميين المنصوص عليهم في المادة(47) في فقرتها 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر،و أيضا الجمعيات عند الاقتضاء، ففي حالة عدم صدور رد منهم خلال مدة 08 أيام يعتبرون و كأنهم قد أصدروا رأيهم بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة لبعض المشاريع الهامة [2].

ب ـ كيفية البت في طلب رخصة البناء: عند استفاء طلب رخصة البناء لجميع الشروط القانونية و الإجراءات المتعلقة بدراسة الطلب تصدر الجهة المختصة قرارها ، بحيث يتم الفصل في الطلب على مستوى الشباك الموحد الموجود إما على مستوى المجلس الشعبي البلدي أو الموجود على مستوى الولاية و الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، وذلك خلال اجل 15 يوم من تاريخ الإيداع للطلب [3].

إذ من خلال المرسوم التنفيذي المشار إليه سابقا رقم 19/15 قد حدد المشاريع التي يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص المجلس الشعبي البلدي أو من اختصاص الوالي أو من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير.

فلا يتم الفصل بالموافقة على منح رخصة البناء إلا إذا المشروع المعني بالرخصة موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة شرط أن يكون قد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو أن يكون مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ، كما تطبق هذه الأحكام إذا تعلق الأمر ببناء سيشيد على أرض مجزئة، ففي هذه الحالة يجب أن يكون المشروع المعني مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام المتعلقة بملف الأراضي ، في حين يمكن رفض منح هذه الرخصة في البلديات التي لا تملك هذه الوثائق إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو غير مطابق لتوجيهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير [4].

---

[1]ـ أنظر المادة(45)و المادة(46)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[2]ـ أنظر المادة(47)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ أنظر المادة(48)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]ـ د.لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ، 2018/2017 ، ص 181.

بالإضافة إلى حالتي الموافقة والرفض المبرر هناك حالة أن يكون طلب رخصة البناء محل تحفظات كما يمكن أن يكون محل قرار تأجيل بشرط أن لا يتجاوز مدة سنة للبث فيه ، و الفصل بأحد القرارات المذكورة لابد من تبليغه للمعني خلال(20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب مرفق بنسخة من ملف الطلب [1].

ففي حالة صدور القرار بتأجيل البث في طلب رخصة البناء فقد أكدت المادة(53) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما جاءت به المادة (64) من القانون 29/90 المذكور أعلاه أن قرار التأجيل يكون عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخل ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير وذلك لمدة لا تزيد سنة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في طور التحضير[2] ، بالإضافة إلى حالة استكمال الملف الذي يدخل ضمن حالة التأجيل والذي يوقف الأجل ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص و يسري مجددا من تاريخ استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة [3].

أما في حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء بعد فوات المواعيد القانونية فإن المشرع الجزائري لم يفصل في هذه المسألة بالرغم من أن قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يوحي بأن حالة السكوت تعد قرارا ضمني برفض منح رخصة البناء [4].

و في الأخير عند الموافقة على منح رخصة البناء يكون القرار مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم من طرف المصالح المعنية ولابد أن تشمل رخصة البناء الالتزامات والارتفاقات التي يجب على الباني احترامها ،لكن ما يلام عليه المشرع فيما يخص رخصة البناء هو كثرة الوثائق وتعددها على اختلاف المشاريع ولا سيما المتعلقة بالملف التقني التي تلزم فيها المهندس المعماري والمدني كل في اختصاصه ، إلا أنه لم يشترط على صاحب التأشيرة متابعة المشروع وكذا مدى مطابقة أشغال البناء والتصاميم التي أعدها ،فاغلب الحالات لا يكون صاحب التصاميم نفسه صاحب التأشيرة [5] ، فالغرض من هذا التنبيه هو الحرص على جعل رخصة البناء كوسيلة مراقبة قبلية لمشاريع البناء والتي بواسطتها تصبح آلية تعمل على إحكام الرقابة على حركة البناء و أنجع وسيلة للمحافظة على الطابع

---

[1]- أنظر المادة(51)من المرسوم التنفيذي19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2]- أنظر المادة(53)من المرسوم التنفيذي 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها ،والمادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم .

[3]- أنظر المادة(51)فقرة (02)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]- د. نجومن م ، قندوز سناء ،المرجع السابق ، ص61 .

[5]- د. لمين لعريض ، المرجع السابق ، ص182.

العمراني من خلال شروطها و الالتزامات التي تفرضها على صاحب البناء و بالتالي فرض صورة جمالية للمدن .

المطلب الثالث : رخصة الهـــــدم.

تعد رخصة الهدم من بين أدوات التهيئة والتعمير التي تمثل أداة رقابة على العقار المبني ، لذلك نجد المشرع الجزائري ألزم كل شخص يريد إزالة البناء جزئيا أو كليا ضرورة الحصول عليها ،إذ تعد من بين الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير ، فهذه الرخصة لا تقل أهمية عن رخصة البناء ورخصة التجزئة التي تعتبر وسيلة قانونية مهمة في تجسيد الطابع العمراني ،وهذا ما سنتطرق إليه من خلال التعرض إلى تعريفها (الفرع الأول) وأيضا دورها في تجسيد الطابع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.

رخصة الهدم كغيرها من الرخص تعد قرارا إداريا يصدر من جهة مختصة وقد نظمها المشرع الجزائري في" القسم الرابع" من " الفصل الخامس" من قانون التهيئة والتعمير29/90 المعدل والمتمم في المادة (60) وما يليها منه ، و في " الفصل الرابع" من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها في المادة(70) إلى (85) منه ، و من هذا سنقوم بدراسة هذه الرخصة من خلال تعريفها من الناحية الفقهية (أولا) وأيضا تعريفها من الناحية القانونية (ثانيا).

أولا : التعريف الفقهي لرخصة الهـــــدم .

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري يتضمن القيام بعملية الهدم و يقصد به إزالة البناء كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له ، والهدم قد يكون كليا وذلك بهدم البناء بأكمله أو جزئيا ، ومثال ذلك هدم طابق واحد دون الباقي ،والهدم يكون بهدف التغيير أو الزيادة من القيمة التجارية للبناء فهي ترتبط بالإزالة الكلية أو الجزئية لبناءات معينة [1] ، كما تعرف على أنها " القرار الإداري من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن المكان المصنف أو في طريق التصنيف " [2].

---

[1]- مونية شوك ، المرجع السابق ، ص 89 .

[2]- الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، العدد الثالث ،جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق و العلوم السياسية ،ص22.

وفي تعريف آخر رخصة الهدم هي :" قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المخولة قانونا تحت طائلة تجاوز السلطة تهدف إلى وضع حد لانهيار بنايات أو إزالة وإعدام بناية مشيدة خرقا للقوانين والأنظمة المعمول بها " [1] ، فهي ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا كان غير صالح للاستعمال [2].

وعليه فرخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية للبناء القائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط و بذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو كل من البنايات و تفكيكها متى كانت هذه البنيات غير معدة للاستعمال لأي سبب كانت أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد و البنايات المجاورة.

و من خلال تعريف هذه الرخصة نجد أنها تختلف عن القرار الذي هو عبارة عن قرار صادر بالإرادة للإدارة بناءا على محاضر مخالفات نتيجة عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء [3].

ثانيا :التعريف التشريعي لرخصة الهدم .

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم صراحة بل تم ذكرها ضمنيا من خلال المادة(60)من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم و التي نصت على : "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة (46)أعلاه أو كلما اقتضت ذلك للشروط التقنية والأمنية "، فمن خلال هذه المادة يفهم بأنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواءا جزئيا أو كليا للبنايات دون الحصول على رخصة الهدم وذلك ضمانا لإنجازها في الظروف الأمنية و التقنية [4].

كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير ينص على :" تطبيقا لأحكام المادة(60)من القانون 29/90 ،لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون المتعلق حماية التراث الثقافي " [5].

و من خلال هذه التعريفات نصل إلى أن لرخصة الهدم عدة **خصائص** و هي:

---

[1]- عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الإدارية ،الإطار القانوني للمنازعات الإدارية ،الطبعة رقم 01، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص 424.

[2]- سهام شعلال ،عطاف نادية ، المرجع السابق ، 59 .

[3]- عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص201.

[4]-مونية شوك ، المرجع السابق ، ص 89 .

[5]- أنظر المادة(70)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

ـ تصدر رخصة الهدم كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرار إداري صادر عن السلطة المختصة المحددة قانونا .

ـ يتضمن قرار الهدم إزالة كل البناية بمحو آثار البناء القائم تماما أو جزء منها متى كان هذا الجزء مؤثرا على مجموعة البناء مهما كان سبب الهدم بأن أصبح غير معد للاستعمال أو آيل للسقوط [1].

ـ لها طابع عام في كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم ،كما تتميز بالطابع الخاص بأنها تفرض على مناطق معينة والتي حددها المشرع على سبيل الحصر، وكذا بالطابع المادي التي تطبق على جميع عمليات الهدم سواءا كانت كلية أو جزئية مهما كان استعمالها [2] .

الفرع الثاني : دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني .

باعتبار أن للأفراد الحرية في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص إداري مسبق كأصل ، فإن المشرع الجزائري قيد هذه الحرية بضرورة الحصول على رخصة الهدم استثناءا ، والتي تعتبر هذه الأخيرة من آليات الرقابة التي تمارسها الإدارة في المجال العمراني ، وبالتحديد على البنايات الواقعة ضمن المناطق المحددة قانونا ، للوصول إلى شكل حضري متناسق وعقلاني ، وعليه يمكن التطرق إلى دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي (أولا)، وكذا من حيث الجانب الإجرائي (ثانيا) .

أولا : دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي.

يعتبر الهدم من عناصر استعمال حق الملكية غير أنه و من خلال المخاطر التي تنجم عنه للغير أو للملكيات المجاورة فإننا نجد أن المشرع قيدها بالحصول على رخصة الهدم ، و التي تعتبر ذات أهمية بالنسبة لمختلف المناطق المذكورة وفق النصوص والقوانين ،وبالتالي يمكن تحديد أهمية رخصة الهدم بالنسبة للطابع العمراني من حيث الأعمال المعنية بها ودورها من حيث الأهداف المرجوة منها .

[1]ـ الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ،ص 23.

[2]ـ صافية إقلولي أولد رابح ، المرجع السابق ،ص84.

01- من حيث الأعمال المعنية برخصة الهدم .

إن الحرية المطلقة للفرد في هدم عقار كليا أو جزئيا يعد الأصل ، إلا إلزامية الحصول على رخصة الهدم يعد استثناءا لهذه القاعدة ، عندما يكون البناء واقع في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف على أنها ذات ميزة طبيعية أو ثقافية بارزة [1].

كما أن المرسوم رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها فقد نص على حالة وحيد و التي تستلزم الحصول على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي وهي البنايات الموجودة في الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي والجيولوجي [2].

من خلال تحديد المشرع لنطاق تطبيق رخصة الهدم فإن الغاية من ذلك هو فرض الحصول على ترخيص قبل الخضوع لعملية الهدم وهو عدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ آية سياسية عمرانية ،ومنه ينتج عنه أثار سلبية وكذا أضرارا إذا تم دون الحصول على تراخيص لأن عملية الهدم تمت دون اللجوء إلى دراسة ، وكذلك بالنسبة إلى البنايات الآيلة للسقوط التي تعتبر سندا للبنايات المجاورة ،فضرورة الحصول على رخصة كان لغرض تمكين الإدارة من الموازنة بين أصحاب هذه البنايات [3].

02 -من حيث الأهداف المرجوة من رخصة الهدم .

إن عملية الهدم و لو كانت ذات معنى سلبي إلا أنها ذات دور إيجابي بالنسبة للبناية المطلوب هدمها ، وعلى أوسع نطاق للأعمال التي خصها المشرع بإلزامية الحصول على رخصة الهدم والتي كان يهدف من ورائها إلى تحقيق الدور الفعال والبارز لها في كونها وسيلة ناجعة في المحافظة على الطابع العمراني في ميدان العقار، فإننا سنحاول الإلمام بمختلف الأهداف العامة لهذه الرخصة فيما يلي :

- القضاء على البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير وكذا البنايات الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على أصحابها وعلى البنايات المجاورة لها ، فالهدف منه المحافظة على طابع البنايات المجاورة.

---

[1]-نجومن .م ، سناء قندوز ، المرجع السابق، ص 71.

[2]- طبقا للمادة(46)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

[3]- سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ص62.

ـ المحافظة على المناطق التاريخية والمعمارية والثقافية والطبيعية والسياحية سواء كانت على مستوى المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف باعتبار أن البنايات الواقعة في هذه المناطق ملكا عاما لجميع المواطنين .

ـ حماية حقوق الجوار عن طريق حماية البنايات المجاورة للبناية المطلوب هدمها إذا كانت سندا لها .

ـ تحقيق رقابة إدارية على البنايات المبنية والنشاطات العمرانية و تجنب إلحاق الضرر بالغير عند القيام بعملية الهدم [1].

ـ إذا كانت رخصة الهدم تهتم بالدرجة الأولى بميدان العقار المبني فهنا تكون ذات أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء (العاري) وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية ذات إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة وبحي تجاري، فإن هدم البناء يكون على أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار وهذا ما يجعل الاهتمام بهذه الرخصة أكثر[2].

ـ من نص المادة(71) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور نستنتج أن رخصة الهدم وسيلة لحماية السكن الاجتماعي وإن لم ينص عليها صراحة ، فهي تفيد في أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم بل يكون لها صفة الحكم، فغالبا ما يقدم المواطنون الذين هم من سكان البناية الآيلة للهدم والذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم ويكون للإدارة الحق في النظر والفصل في ذلك [3] .

ثانيا : دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .

قام المشرع الجزائري بتنظيم قرارات الأحكام الإدارية المتعلقة برخصة الهدم وتبعا لخطورة عملية الهدم والإزالة فقد أحاطها بإجراءات صارمة كضمان لحماية الغير من المواطنين أثناء الهدم أو حماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم ، هذا إن دل على شيء فإنما يدل على أهمية رخصة الهدم وقيمتها، وعليه فمن خلال هذه الإجراءات سنرى مدى الدور الذي تساهم به هذه الرخصة في تنظيم العمران خاصة فيما تعلق بالمظهر الجمالي للبنايات ، وهو ما سنحاول التطرق إليه .

---

[1]ـ نجومن .م ،قندوز سناء ، المرجع السابق ، ص 71 .

[2]ـ باشا نرجس ، المرجع السابق ، ص 34 .

[3]ـ عمار بوضياف،المرجع في المنازعات الإدارية ،الإطار القانوني للمنازعات الإدارية ،جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص224.

للحصول على رخصة الهدم اشترط المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الهيئة المختصة التي تقوم بفحص الطلب و بعدها يتم الفصل فيه .

01 ـ طلب الحصول على رخصة الهدم.

يتضمن تقديم طلب هذه الرخصة كل ذي صفة في طالبها و مضمون ملف الطلب.

أ ـ صفة طالب رخصة الهدم : تنص المادة (72) من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها على : " ينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة أو الحائز" ، وعلى خلاف ما جاء في رخصة البناء و رخصة التجزئة فإن رخصة الهدم ممكن أن تكون بطلب من كل ذي صفة أو تفرض من الإدارة حفاظا على حقوق الغير في حالة البنايات الآيلة للانهيار والتي تصدر توصيات بالهدم أو الترميم مع منع الإقامة بها [1].

ب ـ الملف المرفق بطلب رخصة الهدم : لطالب رخصة الهدم أن يدعم طلبه بعدة وثائق طبقا لما جاءت به المادة (72) من نفس المرسوم إذ على المالك أن يتقدم بنسخة من عقد الملكية أو شهادة حيازة وللوكيل أن يقدم توكيل بموجب أحكام القانون المدني وتقدم الهيئة العمومية نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية ، كما يتضمن الملف أيضا الوثائق المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف مهندس معماري و مهندس مدني .

وهي تتمثل في ما يلـــــي :

ـ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .

ـ مخطط للكتلة يعد 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم .

ـ تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة .

عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة ،مخطط مرحلة الهدم و آجالها .

[1] ـ نجومن .م ،قندوز سناء ، محاضرات في قانون التعمير ، المرجع السابق ، ص 72 ،73 .

ـ مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي .

ـ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره [1].

02 ـ دراسة طلب رخصة الهدم و البـــت فيه .

مما سبق الإشارة إليه فإنه يمكن لكل شخص تتوفر فيه الصفة أن يتقدم بطلب رخصة الهدم وبعدها يتم الفصل فيه وفق الإجراءات الخاصة بها .

أ ـ دراسة طلب الحصول على رخصة الهدم : يتم إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء في (03) نسخ مقابل وصل يسلم لطالب الرخصة يثبت تاريخ الإيداع ، ويتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد للبلدية [2] ، ويحدد أجل التحضير بمدة شهر واحد ابتداءا من تاريخ إيداع ملف الطلب[3] ،كما يرتبط منح الترخيص بضرورة استشارة بعض المصالح المختصة والشخصيات العمومية التي تبدي رأيها في أجل (15) يوم من تاريخ استلامها طلب إبداء الرأي بشرط أن يكون الرأي معلل قانونا في حالة الرفض مع إعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الأجل [4] ، ويلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضر هذه الرخصة.

ب ـ البت في طلب رخصة الهدم : يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره في عدة حالات بعد استفاء الملف للشروط والدراسات المحددة قانونا من الجهات المختصة وذلك إما بالموافقة أو الرفض أو بالسكون في بعض الأحيان ،ولا يمكن أن تصدر هذه الرخصة من أي جهة أخرى وإلا أصبح قرارا معرض لعيب عدم الاختصاص [5].

يصبح رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بإصداره قرارا بالموافقة بمنح رخصة الهدم بتوافر الشروط القانونية التي نصت عليها المادة (72) من المرسوم التنفيذي المتعلق بعقود التعمير إذا لم يتم تسجيل أي اعتراضات من قبل المواطنين[6] ، وأيضا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار

---

[1] ـ أنظر المادة (72)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2] ـ أنظر المادة (74)من المرسوم التنفيذيرقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3] ـ أنظر المادة (75)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4] ـ أنظر المادة(77)من نفس المرسوم .

[5] ـ أنظر المادة (78)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[6] ـ أنظر المادة (72)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

البناية التي تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات [1] ، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغ هذا القرار إلى صاحب الرخصة بحسب صفته [2] .

أما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فقد نص على أنه لا يمكن للمستفيد من هذه الرخصة القيام بعملية الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة [3] ، فرئيس البلدية وهو يمنح رخصة الهدم لطالبها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال [4] ، و تعد رخصة الهدم منقضية في حالة إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل(05) سنوات ، وفي حالة إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة [5].

ويمكن للإدارة رفض تسليم رخصة الهدم أو تأجيل الفصل فيها بحيث يجب أن يكون القرار معللا [6] ،وإلا كان القرار مشوبا بعيب القصور في التسبيب ، حيث يمثل التسبيب قيدا على الإدارة وضمانة لأصحاب البناية ليتعرف على أسباب الرفض ليطعن في القرار[7] .

أما في حالة سكوت الإدارة أو عدم رضا صاحب الطلب بالرد فيمكن له الطعن أمام الولاية ثم الوزارة ،وإذا لم يبلغ بأي رد في الأجل المحدد(15)يوم فيمكن له رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة [8].

---

[1]- أنظرالمادة(76)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها..

[2]- الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص25.

[3]- أنظر المادة(83)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]- سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص 69،

[5] - أنظر المادة(85)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها

[6] - أنظر المادة(79)الفقرة(02)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[7]- عمار بوضياف ، القرار الإداري،دراسة تشريعية قضائية فقهية ،المرجع السابق ، ص12.

[8]- أنظر المادة(82)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

مما سبق الإشارة إليه سابقا أن الأصل في هدم البنايات هو حرية للأفراد دون حاجة لترخيص مسبق ،إلا أن المشرع الجزائري وضع استثناءا على ذلك وقيد هذه الحرية بنص المادة (60) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم [1] ، التي نص فيها على أقاليم قيدها بإلزامية الترخيص أثناء عملية الهدم ،و ذلك لما تتوفر عليه من مميزات طبيعية و قيم تاريخية وثقافية ناتجة عن الموقع الجغرافي والمناخ الجيولوجي ، مما جعل رخصة الهدم وسيلة قانونية للمراقبة السابقة على أعمال الهدم وما يزيد من أهميتها هو مساهمة الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات البيئية المعنية من خلال رأيها الاستشاري في عميلة الإعداد والدراسة [2] ، والذي يجعل من رخصة الهدم وسيلة يمكن من خلالها أن تساهم في المحافظة على الطابع العمراني لمختلف البنايات سواءا كانت محل عملية هدم أو المجاورة لها وكذا أداة في محاربة التلوث البصري الذي ينجم عن عملية البناء العشوائي .

و كخلاصـــة فإن هذه الرخص تعتبر أهم الوسائل الإدارية والقانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني نظرا لترتيبها حسب أهمية كل واحدة منها بالنسبة لعملية البناء ، و تعد رخصة البناء الأكثر أهمية و بعدها تليها رخصة التجزئة التي ‘نظمتا بنفس الأحكام القانونية تقريبا ، وهذا لا يعني أن رخصة الهدم أقل أهمية منهما والتي فرضها قانون التهيئة والتعمير لإنهاء وإزالة كلية أو جزئية للبناء ، وعلى هذا كله فان المشرع الجزائري قد فرض إلى جانب هذه الرخص أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير التي وضع القانون من خلالها إستراتيجية مراقبة و متابعة مدى تنفيذ ما فرضته الرخص العمرانية من شروط في مشروع البناء [3].

---

[1]- أنظر المادة(61)من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

[2]- مونية شوك ، المرجع السابق ، ص92.

[3]- عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص210.

المبحث الثاني: تنظيم الطابع العمراني في إطارالشهادات .

تعتبر الشهادات الممنوحة في إطار التهيئة والتعمير من أدوات الرقابة في المجال العمراني مثلها مثل الرخص العمرانية ، فهي إلزامية تمنحها الإدارة إلى جانب الرخص ، وباعتبار هذه الأخيرة رقابة قبلية فإن الشهادات تعد في البعض منها تجسيدا للرقابة البعدية من قبل الإدارة عند الانتهاء من أشغال البناء رغبة من المشرع في ضبط العمليات العمرانية ، و في البعض الأخر تجسيدا للرقابة القبلية.

وعلى غرار أهمية الرخص في تجسيد الطابع العمراني فإن الشهادات هي الأخرى لها أهمية في ذلك وهو ما سنحاول التطرق له من خلال معرفة كل شهادة على حدا إذ سنتطرق لشهادة التعمير(المطلب الأول)،ثم شهادة التقسيم (المطلب الثاني)،ثم شهادة المطابقة (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: شهادة التعميـــــر.

نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير من خلال قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم في "القسم الأول "من " الفصل الخامس " بالمادة (51) منه، وكرس إجراءات ومحتوى هذه الشهادة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 19/15الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها من المادة (02) حتى المادة (06)منه،هذه النصوص التي سنحاول من خلالها دراسة هذه الشهادة وذلك بتعريفها (الفرع الأول)، ودورها في تجسيد الطابع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير .

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف شهادة التعمير من الناحية الفقهية (أولا) ، ثم تعريفها من الناحية التشريعية (ثانيا).

أولا : التعريف الفقهي لشهادة التعمير.

عرف الباحثين شهادة التعمير على أنها : " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايتهمن البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك " [1].

[1]- موفق براهيمي ،البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة أبو بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية السنة الجامعية ،السنة الجامعية 2017/2016، ص 161.

وعرفت أيضا بأنها : " شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانيات استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها ، فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط " [1].

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة التعمير بأنها وثيقة إدارية تصدرها السلطة المختصة في شكل قرار إداري ، بناءا على طلب من له الصفة القانونية في ذلك من أجل إعلامه بحقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وهذا حتى يتسنى له إنجاز الأشغال التي ينوي القيام بها من عدمه [2].

ثانيا : التعريف التشريعي لشهادة التعمير .

بالرجوع إلى القانونرقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم و تحديدا في المادة (51) إذ لا نجد تعريفا صريحا لهذه الشهادة ولكن المشرع بين الغاية من طلبهـا فهي تنص على مايلـــي:" يمكن لكل شخص طبيعي آو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ".

فشهادة التعمير إذا عبارة عن وثيقة إدارية تسلم من طرف سلطة مختصة تبين فيها حقوقه في البناء وجميع الارتفاقات [3].

و عليه هناك جملة من **الخصائص** يمكن استخلاصها من خلال تعريف شهادة التعمير وهي :

ـ شهادة التعمير أداة لتجسيد الرقابة القبلية من طرف الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم و حقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها [4].

ـ تعد إجراء اختياري و ذلك لأنها تسلم بناءا على طلب الشخص و ليس بإلزام المشرع للمعني بعملية البناء الحصول عليها بحيث لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها [5].

ـ شهادة التعمير ذات صلة مع رخصة البناء و رخصة التجزئة في كونها تعد من الوسائل السابقة لعملية البناء [1].

---

[1]ـ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 222 .

[2]ـ موفق براهيمي ،المرجع السابق ، ص 161.

[3]ـ سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص 81.

[4] ـ المرجع نفسه، ص 81..

[5] ـ نجومن .م، قندوز سناء ، محاضرات في قانون التهيئة و التعمير ، المرجع السابق ، ص 79.

ـ شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية فهي إذا عمل إداري يخضع لكل من قواعد القانون الإداري وأحكامه ، وبالتالي تخضع نزاعاتها للقضاء الإداري ، بحيث أن المشرع فسح المجال للطعن أمام المستفيد غير المقتنع بالرد على طلب رخصة البناء و المعلومات الواردة بهذه الشهادة مطابقة لما في رخصة البناء [2].

الفرع الثاني : دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني .

يمكن أن نحصر أهم دور لشهادة التعمير والذي يتمثل في تجسيدها للطابع العمراني على اعتبارها أنها وثيقة توضيحية ، تمكن المستفيد منها من تعيين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، و حتى نبرز أهمية هذه الشهادة لابد من تحديد دورها من حيث الجانب الموضوعي (أولا) ، وكذلك من حيث الإجراءات التي تخصها (ثانيا).

أولا :دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي.

على اعتبار شهادة التعمير أنها قرار إداري يهدف إلى إعلام صاحب الطلب بقابلية قطعة الأرض للبناء من عدمها ، والتي على أساسها تبين أحكام رخصة البناء ، فهذا يعني أنها ذات دور فعال في مشروع البناء وهذا يجعلنا نتعرف على أهم الأعمال التي تخص هذه الشهادة وأيضا الأهداف المرجوة منها .

01ـ من حيث الأعمال المعنية بشهادة التعمير .

كما سبق الإشارة إليه فإنه لشهادة التعمير دور يكمن في تحديد طريقة استعمال الأفراد لملكياتهم من طرف الإدارة و كذا حقوقهم العينية على العقارات المبنية ، فهي تحدد المجال المكاني و الارتفاقات لأجل عملية البناء وما يلاحظ عليها تميزها عن باقي الرخص والشهادات من حيث موضوعها و الذي جاء به نص المادة (51) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنها لم تحدد أي نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادة ، بل نصت على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلب هذه الشهادة ، وأنها تطبق على كامل التراب الوطني [3] .

---

[1]ـ صافية إقلولي اولد رابح ، المرجع السابق ،ص 131.

[2]ـ المرجع نفسه،ص 131.

[3]ـ أنظر المادة(51)من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

كما أنه و من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر لم يحدد لهذه الشهادة نوعا معينا من الأراضي ، و يعد شرط الحصول على شهادة التعمير شرط مسبق لجميع عمليات البناء ، و التي توضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء في أي قطعة معينة ، و بواسطتها يمكن الحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية ، أيضا الحقوق والالتزامات المرتبطة بها ،كما تبين حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي ،إعلام صاحب الأرض بمعامل استخدام المساحة الأرضية وغيرها من المعلومات [1] .

02 ـ من حيث الأهداف المرجوة من شهادة التعمير .

يمكن تلخيص هذه الأهداف في ما يلي:

ـ تعد شهادة التعمير وسيلة إعلام للمعني والغير بالوضعية القانونية و الإدارية للقطعة الأرضية المعنية، ورغم أن هذه الشهادة ذات طابع جوازي إلا أن الواقع العملي يثبت طلبها المتكرر نظرا لأهميتها[2].

ـ تعتبر كإجراء يسهل في عملية الحصول على رخصة البناء لصاحب شهادة التعمير خلال مدة صلاحيتها [3].

ـ تعتبر شهادة التعمير بالنسبة للمشرع وسيلة إعلام بالنسبة للإدارة ، وذلك لكون أنها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من رقابة قابلية الأرض للبناء عليها ، وعليه لابد للإدارة من احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي (pos) الذي تخضع له الأرض محل الطلب ، إلا أنه وفي حالة عدم احترام الإدارة لهذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها فهي تتحمل مسؤولية ذلك و تتابع قانونيا [4].

ـ من خلال ما تتضمنه شهادة التعمير من معطيات على اختلافها من : مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها ، خدمة قطعة الأرض ،الأخطار التكنولوجية ، الأخطار الطبيعية التي قد تؤثر على الموقع المعني (تصدعات ، زلازل ، انهيار ...إلخ)،

---

[1]ـ بن صافية حفيظة ،أمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية :2013/2012 ،ص31.

[2]ـ الصادق بن عزة ،دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2012، ص 124.

[3]ـ نجومن .م ، سناء قندوز ، المرجع السابق ، ص79.

[4]ـ صافية إقلولي اولد رابح ، المرجع السابق ، ص 135، 136.

فإنها تصبح وسيلة وقائية مسبقة تتجلى أهميتها في الإعلام عن وضعية القطعة الأرضية التي قد تكون مرشحة لعملية البناء ، وبالتالي تلعب دورا هاما في المجال العمراني، دون إهمال للدور البيئي [1].

ـ كذلك تمكن شهادة التعمير الإدارة من القيام بعملية المراقبة من خلال التعرف على أصحاب الأملاك العقارية و نواياهم في طريقة استغلالها والاستفادة منها [2].

ثانيا : دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .

إن هدف المشرع من استصدار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 كان من أجل تنظيم جميع الشهادات والرخص العمرانية ،ومن بينها شهادة التعمير إذ لا تسلم هذه الشهادة إلا وفق إجراءات معينة ومنها يمكن تحديد دورها ومدى مطابقة كل من الأرض والبناء المراد إنجازه عليها،فإجراءاتها تمثل وسيلة للحفاظ على طابع البناية والتي سوف نراها من خلال تقديم الطلب للحصول عليها و كذا دراسة الطلب و صدور قرار بذلك.

01 ـ تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير :

تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير مقترن بعدة شروط منها ما يتعلق بصفة طالبها و منها ما يتعلق بالملف نفسه و هي :

أ ـ شروط تتعلق بصفة طالب شهادة التعمير: يشترط في شهادة التعمير التقدم بطلب من أصحاب المصلحة ، ولذلك يستوجب تقديم ملف طلب هذه الشهادة باستشارة المصالح المختصة في منحها أو عدم منحها ،ومنه فمن خلال المادة (03)من المرسوم رقم 19/15 السابق الذكر[3] نجدها قد حددت صفة طالب شهادة التعمير على أن يقدم الطلب من طرف المالك للعقار مرفق بعقد ملكية أو موكله بشرط أن يقدم وكالة قانونية والتي لم يشترط فيها المشرع نوعها أو شخص معني و يقصد به كل من له صفة طلب رخصة البناء ويمكنه طلب شهادة للتعمير [4] .

---

[1]ـ موفق براهيمي ، المرجع السابق ، ص174.

[2]ـ نجومن .م ، قندوزسناء، المرجع السابق ، ص 79.

[3]ـ أنظر المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]ـ صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق ، ص136

ب ـ شروط تتعلق بطلب شهادة التعمير: وفقا للمادة(03)السابقة فإن هذا الطلب يتضمن البيانات التالية:

ـ طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية ، تصميم يوضح حدود القطعة المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

ـ يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك .

وإن تصميم الوضعية والتصميم الذي يوضح حدود القطعة الأرضية يتم إنجازها من طرف مكتب الدراسات لمهندس المعماري معتمد أو خبير عقاري ، بحيث يتكون ملف هذه الشهادة من طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب مرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي تمكن من تحديد موقع القطعة المعنية و يودع في نسختين و يسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير في البلدية [1] .

02 ـ دراسة طلب شهادة التعمير و البت فيـــه :

بعد ضبط الملف تأتي مرحلة الدراسة والبث فيه بأحد القرارات من طرف الإدارة المختصة.

أ ـ دراسة طلب شهادة التعمير: يودع الطلب أو بطاقة المعلومات وكذا الوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع [2] ، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية ثم وسّع في مجال الاستعانة بقوله أي مصلحة تقنية أخرى [3] .

ب ـ البث في طلب الحصول على شهادة التعمير : يصدر القرار المتضمن منح هذه الشهادة أو رفضه من طرف الجهة المختصة ، وعليه فإن شهادة التعمير تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة(15) يوم من تاريخ إيداع الطلب ، بشرط أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

ـ مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية ، الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية ، و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى .

---

[1]ـ د.محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة درجة دكتوراه ،جامعة مولود معمري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تيزي وزو ، 2016 ، ص 459.

[2]ـ أنظر المادة (03) الفقرة (02)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ أميمية بومحداف ، المرجع السابق ، ص 35.

ـ خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية والموجود أو المبرمجة .

ـ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز مشروع عليها ، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات .

ـ الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة [1].

وبنص المادة (04) وكذا المادة (05) من نفس المرسوم فإنه تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بصلاحية مخطط شغل الأراضي باعتبار أنها تمنح هذه الشهادة إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجود هذا الأخير فإنها تحدد بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير [2] .هذا فيما يخص الموافقة على منح شهادة التعمير .

أما في حالة رفض منح شهادة التعمير فإنه وطبقا للمادة (06) من نفس المرسوم فإنه يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت الإدارة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وعندها يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بـ (15) يوما ، بالإضافة إلى أنه يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، وهذا مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ الطعن ، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل (15) يوم ، وهذه بداية من تاريخ إيداع الطعن ،مع إمكانية رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة [3].

وعليه فإننا نستخلص أن لشهادة التعمير دور هام في برمجة أعمال البناء و التي يكون مالك العقار يعتزم انجازها أو من له الصفة القانونية ، وتطلب من قبل السلطة التي لها حق إصدار رخصة البناء ، ومراعاة من المشرع في ذلك فانه اخذ في الحسبان ما يمكن أن يحيط باستعمال العقار المعني بالبناء عليه من أخطار طبيعية تتعلق بطبيعة الأرض نفسها من حيث المخاطر الزلزالية و الانزلاقدون إهمال منه للأخطار البيئية التي يمكن لها هي الأخرى أن تسببها كل من المنشآت المصنفة و المشاريع

---

[1]ـ أنظر المادة(04)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[2]ـ أنظر المادة (04)و(05)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ أنظر المادة(06)من ن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

الطاقوية التي تنجزها الدولة [1] ، كل هذا له تأثير على انسجام البنايات و شكلها ومظهرها الخارجي بحكم أنها وثيقة على تحديد حق البناء و الارتفاقات اللازمة للعقار محل انجاز رخصة البناء .

المطلب الثاني: شهادة التقسيـــــم.

تتعلق شهادة التقسيم بالعقارات المبنية عكس رخصة التجزئة التي تتعلق بالعقارات الغير مبنية فهي تختلف عنها من حيث أنها لا ترتب حقوق بناء جديدة ، فإذا كانت تتعلق بالبناية نفسها فهذا يعني أن لها دور كبير في المحافظة على شكل ومظهر البناية الخارجي ، ولمعرفة كل ما يخص شهادة التقسيم لابد من التطرق إلى تعريف هذه الشهادة (الفرع الأول) ،ثم بيان دورها في المحافظة على الطابع العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.

نظم المشرع الجزائري شهادة التقسيم في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم في المادة (59)وفي المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة (33) حتى المادة (40) منه ، وعليه سندرس شهادة التقسيم من خلال تعريفها من الناحية الفقهية (أولا) ثم تعريفها من الناحية التشريعية (ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي لشهادة التقسيم.

هناك عدة تعاريف فيما يخص شهادة التقسيم ومن بينها :" أنها وثيقة تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو أكثر " [2].

وعرفت بأنها :" وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية " [3].

---

[1]- عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص226،227 .

[2]- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، طبعة دار هومة الجزائر 2009 ، ص 202 .

[3]- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،دار الفجر، القاهرة ،الطبعة الأولى ، 2005 ،ص68 .

كما جاء في تعريف لها وهو" وثيقة إدارية تسلمها سلطة إدارية مختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر ، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط ولا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني وغالبا ما تطلب هذه الشهادات لأنها تسهل للورثة قسمة للعقار المبني و تمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني " [1].

ثانيا : التعريف التشريعي لشهادة التقسيم .

تنص المادة(59)من القانون رقم 29/90 المتعلــق بالهيئـــة والتعميـر المعدل والمتمم على مايلي:" تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".

وعليه وتطبيقا لنص هذه المادة أقرّت المادة (33) من المرسوم التنفيذي 19/15السابق الذكر على أنها تعتبر مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام[2]، فشهادة التقسيم أقرّها المشرع من أجل تقسيم الملكية العقارية المبنية وليست الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة ، فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواءا كان شخصا طبيعيا أو معنويا بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبني وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر، إذا هي وثيقة عمرانية مهمة لحماية و تنظيم النسيج العمراني [3].

بقراءة كل من التعريف الفقهي والتشريعي لهذه الشهادة نكون أمام تمييز بينها وبين رخصة التجزئة ، والتي تتمثل في كون أن شهادة التقسيم تقسم ملكية عقارية مبنية أما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية ، كذلك شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ، بينما رخصة التجزئة **تُجزء** الملكية إلى جزئي أو أكثر بقصد بناءات جديدة عليها [4] ، كما تتلخص لها عدة **خصائص** وهي :

ـ شهادة التقسيم وسيلة لاحقة لعملية البناء [5] فهي تمنح في الأراضي المبنية لغرض الإسكان وتمنح وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له .

---

[1]ـ صافية إقلولي أولد رابح ، المرجع السابق ن ص 210 .

[2]ـ أنظر المادة(33)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]ـ صافية إقلولي أولد رابح ، المرجع السابق ، ص209.

[4]ـ أميمة بومحداف ، المرجع السابق ، ص37 .

[5]ـ صافية إقلولي أولد رابح ، المرجع نفسه.ص 183.

ـ تسلم شهادة التقسيم من أجل تقسيم الملكية العقارية إلى جزئين أو أكثر، كما تعتبر إجراءا إداريا تسلم للشخص الطبيعي أو المعنوي وبطلب منه بشرط أن تتوفر له كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به .

ـ تخضع هذه الشهادة لقواعد الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية لاعتبار أن الشهر له آثار قانونية بالنسبة للمبنى المقسم .

ـ لا تستوجب دفتر الشروط الذي تتطلبه رخصة التجزئة [1].

الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني .

شهادة التقسيم هي ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري فهي لا تغير في حجم العقار بل المبنى نفسه ، وعليه فهي ذات أهمية بالنسبة للبناء خاصة أنها تقسمه على جزئين مما يؤدي إلى التغيير في شكلها وتأثيرها على مظهرها ، وهذا الأخير ما سنحاول دراسته من خلال تحديد أهميتها اتجاه ذلك بالتطرق إلى الجانب الموضوعي لها (أولا) ، وكذا من حيث الجانب الإجرائي (ثانيا).

أولا : دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي .

باعتبار شهادة التقسيم وثيقة عمرانية أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني فهي تبين الشروط والإمكانيات لتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو أكثر ، وهذا ما يمكن التطرق إليه من خلال تحديد الأعمال المعنية بهذه الشهادة وأيضا الأهداف المرجوة منها .

01ـ من حيث الأعمال المعنية بشهادة التقسيم .

بالرجوع إلى المادة (34) من المرسوم رقم 19/15 السابق الذكر نجد أن المشرع قد حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الشهادة في كل من المالك أو وكيله ، كما يتحدد مجال تطبيق شهادة التقسيم ، ومن خلال نص المادة (59) من القانون 29/90 السابق الذكر على أنه تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة أقسام ، وأنها تخص كل عملية تقسيم ملكية عقارية عبر كامل التراب الوطني دون استثناء ، و يتحدد نطاق هذه الشهادة من خلال نص المادة (33)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية [2] ، و منه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية ، غير أن المشرع قد

---

[1]ـ سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص96، 97 .

[2] ـ أنظر المادة(33)من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

استثنى منها وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات [1].

أما بالنسبة للعمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم دون حاجة لشهادة التقسيم [2].

02 ـ من حيث الأهداف المرجوة من شهادة التقسيم .

شهادة التقسيم مثلها مثل باقي الشهادات لها الدور الفعال في المحافظة على طابع البنايات وشكلها و لذلك يمكن تلخيص أهم الأدوار لها في تجسيد الطابع العمراني في البناء وهي كما يلي :

ـ تعتبر شهادة التقسيم الدليل على أن التعليمات المفروضة في رخصة البناء وكذا في رخصة التجزئة قد تم إنجازها كاملة و ذلك حسب ما جاءت به المقاييس المطلوبة في القوانين والتنظيمات.

ـ تمثل شهادة التقسيم أداة رقابة ذات أهمية في يد الإدارة، وذلك بغرض التأكد من مدى احترام أحكام و قواعد التهيئة والتعمير.

ـ تعتبر وسيلة للحفاظ على حقوق الأفراد و ممتلكاتهم العقارية المبنية.

ـ شهادة التقسيم التي تعتبر وسيلة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية الغرض منها هو الانتفاع بهذه الأخيرة وبكل الطرق القانونية [3].

ـ بالإضافة إلى أن شهادة التقسيم لها دور مهم في قسمة العقار المبني من حيث أنها تعد وسيلة تسهل من عملية القسمة بين الورثة ، فغالبا ما يطلبها الورثة لأنها تسهل لهم القسمة ، كما تمكن البلدية أيضا من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار على المحيط العمراني [4].

ـ تعطي هذه الشهادة قيمة مالية للعقار بحيث كل ما كانت هذه الشهادة زادت قيمته المالية مما يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال العروض التي تحتاج إليها في مقابل رهن

---

[1]ـ عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص102.

[2]ـ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية ،المرجع السابق ، ص93.

ـ ليظهر أن التقسيم العمودي للبنايات يحتاج جدول وصفي،في حين أن الأفقي يستخرج بصدده شهادة تقسيم ، أنظرعربي باي يزيد ، المرجع السابق ص 213.

[3]ـنجومن.م ، قندوزسناء ، المرجع السابق ، ص 84. 85.

[4]ـ موفق براهيمي ، المرجع السابق ، ص 165 .

العقار أن أنشئ تامين عليه ، مما يرتب على هذا تنشيط الائتمان العقاري وبالتالي يحصل استثمار في الأموال العقارية التي تزيد من الدخل القومي للبلاد [1].

ثانيا : دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .

ما تم الوصول إليه آنفا على أن شهادة التقسيم تقع على العقارات المبنية دون غيرها ، وأنه للحصول عليها لابد من السير وفق عدة إجراءات وتطبيق عدة أحكام تكون بمثابة آلية لها تأثير في محاربة التلوث البصري الذي قد ينجم عن تقسيم البنايات بدونها ، ولهذا من البديهي التطرق إلى هذه الإجراءات على النحو التالي .

01 ـ طلب الحصول على شهادة التقسيم .

تتمثل الإجراءات التي تخص هذه الشهادة في تقديم الطلب من ذوي الصفة بحيث يرفق بوثائق محددة وتكون ضرورية في الطلب .

أ ـ صفة طالب شهادة التقسيم : يمكن لكل من مالك المبنى المراد تقسيمه أو من طرف موكله أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه والذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم ، فهذان الشخصان الوحيدان اللذان يحق لهما الصفة في ذلك فهذا الإجراء يعد الخطوة الأولى والهامة التي يجب مراعاتها وإلا كان من المستحيل الحصول على هذه الشهادة [2].

ب ـ مضمون الملف المرفق بالطلب : ولطالب هذه الشهادة أن يدعم ملفه بنسخة من عقد ملكية أو توكيل طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني ، إذا كان الطالب وكيلا وليس مالك ، وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق أنه يمكن أيضا للمعني أن يدعم بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا [3] ، مع تبرير تواجد البناية على قطعة أرضية بسند قانوني يتمثل في عقد الملكية ، أو بسند إداري شهادة مطابقة أو غيرها [4].

---

[1]ـ د.جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، طبعة 2006، ص36.

[2]ـسهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص99 .

[3]ـ أنظر المادة(34)الفقرة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[4]ـأنظر المادة(33)من المرسوم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

بالإضافة إلى شروط تخص العقار نص عليه المرسوم التنفيذي السالف الذكر ومن بينها أن يكون العقار محل القسمة مبنيا ولا يكون في شكل طبقات ، وأن يتوفر على شروط و بيانات تكون في شكل وثائق وهي تتمثل في ما يلي :

ـ تصميم للموقع يعد على السلم المناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

ـ التصميم الترشيدي المعدة على سلم 200/1 أو500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية : حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض ، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية والرئيسية لذلك ، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية ، تخصيص قطع أرضية مقررة في إطار نسبة التقسيـــم [1] .

02 ـ دراسة الطلب والبــت فيه :

بعد استكمال الوثائق اللازمة والمنصوص عليها قانونا يجب التحقيق فيه والفصل فيه من طرف الجهة المختصة بأحد القرارات المناسبة لذلك .

أ ـ دراسة طلب شهادة التقسيم : يُعد الملف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على الوثائق والبيانات المؤشر عليها ،حيث تخصص وثيقة على حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندسين المعماري ومهندس مسح الأراضي ، واللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها ، ويتم إيداع الملف في خمس نسخ بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقيق من الوثائق الضرورية ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل [2] .

وحسب المادة (38) فإن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب أما ما نصت عليه المادة (39) من نفس المرسوم فقد حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها [3] ، كما يتم تحضير هذه الشهادة لدى الشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية حسب صفة الجهة المانحة بنفس الأشكال التي تمنح بهـــا رخصة البناء [4].

---

[1]ـ أنظر المادة(35)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[2]ـ أنظر المادة(35) و (36)من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3]ـ أنظر المادة (38) و (39)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المتعلق بعقود التعمير و تسليمها..

[4]ـ أنظر المادة(37)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

ب ـ إصدار القرار المتعلق بشهـــادة التقسيـــم .

بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه وفق الشروط القانونية والآجال المحددة والإجراءات المنصوص عليها يتم الفصل إما بالموافقة أو الرفض أو السكوت أو التأجيل.

ـ صدور قرار الموافقة بمنح الشهادة: تصدر الجهة المختصة قرارا بمنح الشهادة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب وتبلغ إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف وتحدد مدة التبليغ بشهر واحد ، فالنسخة الأولى من الملف تبلغ لصاحب الطلب ، ويبلغ أيضا إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، أما النسخة الثالثة من الملف فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المقسمة ، وتحفظ نسخة رابعة بأرشيف الولاية وأخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم وتقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه وعلى نفقة صاحب الطلب [1]، كما يحدد أجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة ، وقد حددت مدة صلاحيتها بـ (03) سنوات من تاريخ تبليغها [2] ، وبتالي يصبح العقار المبني مقسم إلى مجموعة من العقارات لكل واحد منهم بطاقة ، بعد شهرها على مستوى المحافظة العقارية وعند انتهاء أشغال التقسيم يجب على صاحب الشهادة تقديم ملف إداري خلال شهر من تاريخ الانتهاء للحصول على شهادة المطابقة [3].

ـ صدور القرار بالرفض : لا يمكن إصدار هذه الشهادة في البنايات التي لا يشملها مخطط شغل الأرض وإذا كانت الأرض في البلدية لا تملك هذا المخطط وغير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة ، وعليه يمكن منع منح شهادة التقسيم طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في القول أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية [4].و في حالة ما إذا كان ملف شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة أن يصدر قرارا إداريا لرفض تسليم شهادة التقسيم [5].

---

[1]ـ الصادق بن عزة ، المرجع السابق ،ص، 127.

[2]ـ أنظر المادة(39)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ نجوى الهواري ، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 01 ،2017/2016.ص 260.

[4]ـ أنظر المادة(40)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[5]ـ سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق، ص 106.

ـ حالة السكوت عن الرد على الطلب : إذا لم ترد السلطة المختصة خلال أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب يمكن للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية وتسلم هذه الشهادة أو ترفض خلال أجل (15) يوم من تاريخ تقديمه الطلب ، وعند انتهاء هذه المدة ولم تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن لطالب الشهادة أن يقوم بتقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران والتي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على الطلب إما بالموافقة أو الرفض ، و في هذه الأخيرة لابد من أن يكون مسببا في أجل (15) يوم ابتداء من تاريخ الإيداع [1].

و في **الأخير** نخلص إلى أن أعمال التعمير والبناء وبصفة عامة تثير خلافات والعديد من النزاعات بين الأشخاص وبين الإدارة التي تمنح هذه الشهادات ، ومن بين هذه الأعمال عملية التقسيم على اعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد والقوانين ، والتي تهدف إلى تنظيم المجال العقاري ، بالتالي فإن أي تجاوز أو إخلال فيها يمكن أن يؤدي إلى المساس بالجمال العمراني ، إذ لابد من منع أي عملية تقسيم تتم خلافا لهذه القواعد المعمول بها [2]، و أن أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير تعد جرائم يعاقب عليها القانون باعتبارها مسؤولية جزائية للمخالفين ، ولابد للقاضي الجزائي أن يعمل على ردع الجرائم المتعلقة بالبناء ، ورغم العديد من النصوص الجديدة المتعلقة بالتعمير إلا أنه لا يوجد نص صريح يعاقب على المخاطر التي قد تنجم على مخالفة هذه الشهادة حتى القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير لم ينص على ذلك ، إلا النص العام المتعلق بالمادة (77) منه التي لم يحدد فيها بدقة ما هي الأفعال المخالفة حسب طبيعة كل رخصة أو شهادة عمرانية [3] .

المطلب الثالث : شهادة المطابقــة .

إن الحصول على رخصة البناء التي تخول تشييد البنايات لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية ، مما يتعين على المستفيد من هذه الرخصة عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة ، وعليه للحصول على هذه الشهادة وكذا معرفة دورها الذي تؤديه وفق تطبيق أحكام رخصة البناء ، لابد من تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول) ، وبعد ذلك دورها في تجسيد الطابع العمراني (الفرع الثاني).

---

[1]ـ أنظر المادة (40)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2]ـ سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص 109.

[3]ـ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 277.

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة .

نص القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم على شهادة المطابقة في "القسم الأول" من " الفصل السابع" منه ضمن المادة(75) والمادة (56) منه في إطار دراسة رخصة البناء ، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة (63) حتى المادة (69) منه ، حيث سنحاول التعريف بهذه الشهادة من خلال التعريف الفقهي لها (أولا) ، تم التعريف التشريعي (ثانيا).

أولا : التعريف الفقهي لشهادة المطابقة .

تعرف على أنها :" وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء " ، وعليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيصا رسميا من طرف الجهة المعنية ، البلدية ، مصالح التعمير والبناء ، باستعمال العقار الذي تم بناءه دون أي خطر على من يستغلونه أو يشغلونه [1]، كما أن الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تم تحديدها والترخيص لإنجازها في رخصة ومخطط البناء ، وأن صاحب البناء لم يمس بحقوق الغير،عامة أو خاصة أثناء عملية البناء كحق الارتفاق وحق المطل وكذا احترام المسالك العمومية [2].

كما يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناءا على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة [3].

---

[1]- سعاد بوزيدي ، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال ،جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ،السنة الجامعية 2014/2013 ، ص 54.

[2]- أ . زيدان بورويس ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق ، الجزائر ، العدد 10 ، ماي 2000 ، ص11.

[3]- عبد الله لعويجي ،الرقابة القبلية و البعدية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ن سبتمبر 2013 ،ص 276.

ثانيا : التعريف التشريعي لشهادة المطابقة .

كما سبق الإشارة إليه فإن شهادة المطابقة تكون عند انتهاء أشغال البناء التي جاءت وفقا لما نصت عليها أحكام رخصة البناء وعليه فمن خلال المادة (75) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص :" يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي .

تحديد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم ".

من خلال نص هذه المادة وككل مرة فإن المشرع لم يعرف هذه الشهادة وإنما أشار إلى الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء [1].

وهو ما أكدته المادة(56) من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها مايلي : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " .

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها بالمادة (63) منه على :" تطبيقا لأحكام المادة(75) من القانون رقم 29/90 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكلف بها ، إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " [2].

و من خلال هذه التعريفات نجد أن هذه الشهادة تتميز بعدة **خصائص** تميزها وهي كما يلي :

ـ شهادة المطابقة تشترك مع غيرها من وسائل التهيئة والتعمير في كونها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة ضمن أحكام القانوني الإداري ويخضع في منازعاته للقضاء الإداري .

ـ كما تشترك هذه الشهادة مع رخصة الهدم وشهادة التقسيم في كونها أنها من الوسائل اللاحقة لعملية البناء [3].

ـ تتميز باختلافها عن الرخص والشهادات العمرانية الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير[4].

---

[1]ـ موفق براهيمي ، المرجع السابق ، ص 257.

[2]ـ أنظر المادة(63)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[3]ـ صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 183.

[4]ـ نجومن .م ، قندوزسناء ، المرجع السابق، ص 88 .

ـ تتميز هذه الرخصة بأنها ليست عمل تقديري بل هي من اختصاص مقيد للإدارة فعند تنفيذ المعني بالأمر البناء وفق الرخصة المعتمدة، فإنه على الإدارة أن تمنح هذه الشهادة دون أن ترفضها والعكس في حالة عدم احترام رخصة البناء[1].

الفرع الثاني : دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني .

نظرا للأهمية العملية والقانونية لشهادة المطابقة وباعتبارها آلية رقابية بعدية للتعمير لكونها تأتي بعد الانتهاء من الأشغال المرخص بها ،فإنه يظهر لنا جليا من خلال أهم مميزاتها أنها ذات دور كبير في محافظتها على مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء خاصة في مظهر البناء المراد إنجازه ولمعرفة هذا لابد من التطرق إلى دورها في ذلك من حيث الجانب الموضوعي (أولا) ، وكذا دورها من حيث الجانب الإجرائي (ثانيا).

أولا: دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي .

يظهر لنا جليا دور شهادة المطابقة في محافظتها على الطابع العمراني من خلال مختلف الأعمال التي خصها المشرع بها ،وأيضا مختلف أهدافها بصفة عامة في المجال العمراني والذي سنحاول الوصول إليها .

01ـمن حيث الأعمال المعنية بشهادة المطابقة .

يقصد بالأعمال التي تخص شهادة المطابقة أي البنايات المعنية بها والتي يتم تحديد أهميتها من خلالها وذلك بهدف الحفاظ على المظهر الخارجي لها والتي تتمثل في ما يلي :

ـ ما جاءت به المادة(63) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر نجد أنها حددت هذا النطاق في مراقبة الجهة الإدارية المختصة بمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها ، و تتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة ، و تراقب أيضا مطابقة البنايات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في هذه الرخصة [2] .

---

[1]ـ أميمة بومحداف ، المرجع السابق ، ص41 .

[2]ـ أنظر المادة(63)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها

و بالتالي يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء و ذلك بما يتوافق وأحكام قانون التهيئة والتعمير ، إلا أن الواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة يكون أغلبهم الذين لم يحترموا مواصفات مخطط البناء ،وهذا يجعلهم يحجمون عن طلبها لعلمهم مسبقا برفض طلبهم لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة [1].

وعليه فان شهادة المطابقة تنطبق على كافة التراب الوطني و يلتزم بطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص قد حصل مسبقا على رخصة البناء و إتمام أعمال البناء كأصل عام ، وترد نفس الاستثناءات المتعلقة بالرخص والشهادات الأخرى على شهادة المطابقة فيما يتعلق بالأعمال المحمية بسرية الدفاع الوطني و الهياكل الإستراتيجية [2].

02 ـ من حيث الأهداف المرجوة من شهادة المطابقة.

يمكن القول بأن الصورة النهائية لمظهر البنايات وجمالها يكون في شكل شهادة المطابقة فهي تعبير عن مدى استكمال لأعمال البناء وفق الترخيص الممنوح له ، وهذا ما يجعل هذه الشهادة ذات أهمية بارزة في المحافظة على نسيج عمراني متناسق ومتكامل خالي من فوضى العمران ، وهو الأمر الذي يتضمن من خلال ما يلـــــي :

ـ هذه الشهادة ذات طابع وقائي لإحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث [3].

ـ تهدف شهادة المطابقة إلى المحافظة على النظام العام و ذلك لاعتبار رخصة البناء من الأدوات التي تهدف إلى حماية النظام العام البيئي فإن شهادة المطابقة تأتي لتتويج مدى تحقيق ذلك ،أي أن البناء صالح ويتماشى و عناصر النظام العام .

ـ جاءت هذه الشهادة بهدف حماية مصالح الغير، والتي نقصد بها مضار الجوار غير المألوفة والتي يكون سببها الانعكاسات السلبية للمبنى الجديد المجاور نتيجة عدم احترام مضمون رخصة البناء مثال ذلك الزيادة في العلو أو حرمان الجار من حق المطل أو التهوية....إلخ ، فشهادة المطابقة جاءت لتؤكد حماية الجار من مضار الجوار التي كانت تهدف إلى تحقيقها رخصة البناء [4].

---

[1]ـ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ،ص 232.

[2]ـ نجومن .م ، قندوز سناء، المرجع السابق ، ص88

[3]ـ سهام شعلال ، عطاف نادية ، المرجع السابق ، ص113 .

[4]ـ موفق براهيمي ، المرجع السابق ، ص 259.

ـ شهادة المطابقة تساهم بشكل كبير في الحد من البناءات الفوضوية سواءا كانت هذه البناءات والأشغال تامة أو غير متممة .بالإضافة إلى مساهمتها في إنشاء مجتمع حضري و ترقية البنايات وإعطاء مظهر جمالي و لائق [1].

ـ تعد شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية على البناء حيث تتم عملية الرقابة بعد انجاز مشاريع البناء لمعرفة مدى احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير[2].

ـ تعتبر شهادة المطابقة إقرار لاستغلال المبنى والتي تعد رخصة تقوم مقام رخصة للسكن إذا كان الغرض منه لذلك ،أو كترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين ، إذا كان مخصص لوظائف اقتصادية أو اجتماعية أو غيرها مع مراعاة بعض الأحكام الخاصة ببعض المؤسسات .

ـ من خلال الدور الفعال لرخصة البناء في حماية البيئة و التي يتقيد فيها المستفيد من هذه الرخصة بمضمونها و أحكامها فإنه لا يمكنه التهرب من مسؤوليته تجاه حماية البيئة لان الرقابة اللاحقة لأعماله عن طريق شهادة المطابقة تفرض عليه إما مطابقة البناء أو تنفيذ الإجراءات الردعية عليه وهذا نتيجة مخالفة أحكام قانون العمران التي ومضمون الرخصة التي تعتبر حماية البيئة من أهم أهدافها [3].

ثانيا : دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .

الحصول على رخصة البناء تخول لصاحبها تشييد البناية فقط دون الاستغلال بينما شهادة المطابقة تمكن المستفيد منها من استغلاله ، ولهذا فإن المشرع قد خص هذه الشهادة بإجراءات مثل باقي القرارات والتي تعتبر هذه الأخيرة بمثابة الخطوات يتم بواسطتها تجسيد الطابع العمراني.

01 ـ صفة طالب الشهادة و مضمون الملف المرفق بالطلب .

أ ـ **صفة طالب الشهادة :** طبقا لنص المادة(56) من القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم[4] فإنه يجب على المالك أو صاحب المشروع [5] أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له هذه الشهادة ، كما يتبين من المادة(63) و المادة(66) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

---

[1]ـ نجومن .م ، قندوزسناء ، المرجع السابق ، ص88.

[2]ـ المرجع نفسه، ص 89.

[3]ـ موفق براهيمي ، المرجع السابق، ص 259.

[4]ـ أنظر المادة(56)من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

[5]ـ لمعرفة المقصود بصاحب المشروع أنظر المادة(07) الفقرة(01)من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .

المتعلق بعقود التعمير أن طالب شهادة المطابقة هو نفسه طالب رخصة البناء وما جاء بنص المادة(42) من نفس المرسوم بإضافة الحائز وصاحب الامتياز واللذان لم ينص عليهما صراحة [1].

ب ـ مضمون الملف المرفق بالطلب: يجب أن يرفق ملف الطلب بتصريح كتابي يثبت انتهاء الأشغال القانونية ، ويودع التصريح مقابل وصل استلام ويسجل لدى مصالح التعمير إما التابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي أو التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير .

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 19/15السالف ذكره يجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق وهي :

ـ تصريح يشهد على الانتهاء من الأشغال إذا كانت البناية ذات استعمال السكني.

ـ محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور.

وعليه فإنه يتبين أن المالك أو صاحب المشروع إذا كان وكيلا أو مستأجر وغيره ملزمون بتقديم التصريح بانتهاء أشغال البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الحصول على شهادة المطابقة [2] ، ويكون التصريح بانتهاء الأشغال عن طريق إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد فيه على انتهاء الأشغال خلال مدة (30) يوما من الانتهاء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء مقابل وصل لذلك [3] .

يتكون التصريح من إشعار بنهاية الأشغال بالنسبة للبنايات ذات استعمال سكني فردي ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات وذات الاستعمال السكني الجماعي أو المستقبلة للجمهور ، وتجري المطابقة وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالــة عدم قيــام صاحب البناية بالتصريح بانتهــاء الأشغــال طبقا للآجال المحددة في رخصة البناء [4].

---

[1]ـ أنظر المواد (63)و(66)و(42)من المرسوم التنفيذي رقم19/15المتعلق بعقود التعمير وتسليمها.

[2]ـ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص234 .

[3]ـ أنظر المادة(66)الفقرة(01)و(03)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها.

[4]ـ أنظر المادة(66)الفقرة (01)و(03)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها .

02 ـ دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير و البت فيه :

بعد إيداع طالب الشهادة طلب الحصول عليها تكون الجهة المختصة ملزمة بدراسة الطلب والملف المرفق و التحقيق ما إذا كانت الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

أ- دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير : في كلتا حالتي التصريح أو عدم التصريح بانتهاء الأشغال تكون إجراءات الدراسة و التحقيق في المطابقة نفسها إذ تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية و مقاسها واستعمالها وواجهاتها يتم التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانونا .

حيث تتناول هذه اللجنة مراقبة المطابقة في الحالات البنايات لأشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من الرخصة [1] ، حيث تجتمع هذه اللجنة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل (15) يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء [2] ، وقبل إجراء المراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ أجراء المراقبة و ذلك قبل (08) أيام على الأقل ،وبعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد فورا وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات تبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بتوقيع أعضاء اللجنة عليه في نفس اليوم ، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من قبل ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير[3].

وفي حالة عدم تقديم التصريح بانتهاء الأشغال تبادر السلطة المختصة بعملية المطابقة وهذا راجع على مسؤوليتها في مجال العمران باعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر و قاسي وردعي وتقويمي يسبق و يتخلل و يلي أعمال البناء المرغوب فيها و المرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير[4].

---

[1]ـ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ،ص67 .

[2]ـ أنظر المادة (67) الفقرة(01)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها .

[3]ـ أنظر المادة(67) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]ـ عبد الله لعويجي ،المرجع السابق ، ص 147.

ب ـ البت في طلب شهادة المطابقة :إن الاختصاص الحصري لتسليم هذه الشهادة يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك ما نصت عليه المادة 64 من المرسوم رقم 19/15 . و يمكن له الفصل فيها بأحد القرارات التالية [1].

ـ في حالة الموافقة على تسليم الشهادة :يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثل في الجنة في أجل (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بيّن محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها [2].

ـ في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة :وهنا إذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة المطابقة له وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة ،تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة ، وتصحيح مظاهر الخلل و عدم التطابق من أحكام القانون ورخصة البناء [3].

و بعد انقضاء الأجل هذا يسلم رئيس المجلس الشعبي قراره بالموافقة بمنحه الشهادة أو رفضه وعنده يشرع في الملاحقات القضائية حسب المادة (78) من القانون 29/90 السابق ذكره [4].

في حالة سكوت الإدارة :عند سكوت الإدارة المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المحددة أو إذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة له الحق في أن يلجأ إلى الطعن الإداري ، وذلك بإيداعه لدى الولاية و في مدة(15) يوم من تاريخ إيداع الطعن تسلم الرخصة آو ترفض بشرط أن يكون معللا ، ولكن إذا لم ترد يمكنه أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران [5].

و هنا تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالإيجاب على الرد في غضون(15) يوم من تاريخ إيداع الطعن ، كما خول له القانون اللجوء إلى الجهة القضائية الإدارية عند الضرورة [6] .

---

[1]ـ أنظر المادة(64)من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[2]ـ كريمة منصوري ، المرجع السابق ،ص 96 .

[3]ـ أنظر المادة (68)من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المتعلق بعقود التعمير و تسليمها.

[4]ـ الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ،ص 67 .

[5]ـ أميمة بومحداف ، المرجع السابق ، ص 45 .

[6]ـ أنظر المادة(69)من المرسوم التنفيذي 19/15، المتعلق بعقود التعمير و تسليمها..

من كل هذا نستنتج مما سبق أن هناك حرص كبير من طرف المشرع الجزائري على إجراء مطابقة البنايات حتى وإن تقاعس مالك البناية أو صاحب المشروع عن القيام بواجباته في ذلك، ولهذا ألزمت الإدارة بإجراء المطابقة في جميع الحالات و كان عن طريق الحلول محل الشخص المعني وهذا ما يمكن ان يفرض عليها الدور الرقابي المستمر المناط بها حتى تتأكد من تطابق البناء المرخص بها مع قانون التهيئة و التعمير ومع الأصول والمواصفات الفنية المقررة في هذا الصدد بحيث تتحول سلطتها من نطاق السلطة التقديرية القائمة بالرقابة على النشاط الفردي إلى نطاق السلطة المقيدة في هذا المجال [1].

وما يمكن استنتاجه أيضا هو إغفال المشرع النص على عدم احترام مواصفات مواد البناء والمواد المستعملة من حديد وغيرها وما تشكله من خطورة على صحة أسس البناية وكذا امن المواطنين وهذا لسبب عدم فرض عقوبات زاجرة أو تردع فعلا عن تلك المخالفات العمرانية وهو ما شجع على تزايد المخالفات لقواعد قانون التهيئة و التعمير مما اثر سلبا على النسيج العمراني بما يمس من جمالية المدينة و يؤثر على مصالح الدولة المالية و أهدافها الاجتماعية بما يخالف إستراتيجية قانون التعمير في وضع سياسة التعمير وضبط سلوكات الأفراد المخالفة لقانون التعمير[2] .

[1]- د. لمين لعريض ، المرجع السابق ، ص 188.

[2]- عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص281، 284.

الخاتمـــة:

في ختام هذه الدراسة يمكن أن نخلص في الأخير ومحاولة منا الوصول إلى إجابة عن الإشكالية المطروحة في بداية هذا البحث ، إذ من خلال المتتبع لمراحل التعمير في الجزائر يلاحظ أنها عرفت عدة تغييرات وتطورات في منظومتها التشريعية مما أدى إلى إعادة النظر في سياستها العمرانية ،فلم يترك المشرع الجزائري عملية التعمير والبناء للصدفة بل نظمها وفق ترسانة قانونية متخصصة ولها صلة بالعمران ، فساهم قانون التهيئة والتعمير وكذا النصوص المطبقة له في ضبط حركة البناء والتعمير من خلال تجسيد دور الدولة الحارسة بتقييد حرية الأفراد باتخاذ إجراءات وقائية لازمة تمثلت في رخص وشهادات التهيئة والتعمير، بغرض حماية النظام العام .

فمن خلال هذا البحث كان قد تم التعرض فيه بنوع من التفصيل إلى الرخص والشهادات ، إلا أن ذلك كان بهدف الوصول إلى إبراز دور كل منها من خلال تطبيق أحكامها على البنايات والأهم من ذلك دورها في الحفاظ على المظهر الخارجي والشكل النهائي للبناء وبالتحديد تجسيد الطابع العمراني على أرض الواقع بالتالي القضاء على ظاهرة التلوث البصري الذي يعد صورة من صور التلوث ككل .

فرخصة التجزئة جاءت لأجل تجزئة عقار غير مبني بغرض البناء عليه فهي تغير حقوق وارتفاقات البناء ، في ما جاءت رخصة البناء التي أولاه المشرع عناية خاصة عن طريق تفصيله لإجراءاتها بدقة باعتبارها تصدر لأجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مهما كان نوعه ،فهي ذات صلة وارتباط بمعظم عقود التعمير، في ما جاءت رخصة الهدم والتي تكون إلزامية الحصول عليها في حالة العقار الآيل للسقوط أو متواجد في مناطق محمية أو متعلقة بالتراث الثقافي .

أما بالنسبة للشهادات ومدى ارتباطها بهذه الرخص فنجد شهادة التعمير التي تعد ضرورية لطالب رخصة البناء من أجل تعيين حقوقه وارتفاقاته ،و أيضا شهادة التقسيم التي يهدف المشرع من خلالها إلى تقسيم ملكية عقارية مبنية خلافا لرخصة التجزئة ، لنصل في الأخير إلى التصريح بانتهاء عملية البناء عن طريق شهادة المطابقة لأجل قيام لجنة مراقبة مطابقة البناء بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء، أما عن شهادة قابلية الاستغلال التي نص عليها القانون فهي تمنح لأجل استغلال العقار الذي تم تجزئته وفقا لأحكام رخصة التجزئة وما نصت عليه من التزامات حتى يصبح العقار قابل للبناء عليه .

كل هذا يجعلنا نتوصل إلى عدة نتائج و التي من خلالها يمكن أن نبرز دور وأهمية هذه الرخص والشهادات في تجسيد الطابع العمراني على البنايات وهي :

01 ـ قيام المشرع الجزائري بتنظيم عملية البناء من خلال ضوابط أساسية تمثلت في أدوات التهيئة والتعمير الفردية (الرخص والشهادات) التي جاءت لأجل التخفيف من فوضى البناء غير المشروع والتوسع العمراني الذي يعد سبب في القضاء على المظهر الجمالي للمدينة ، فلكل منها الدور المعتبر في كونها تعد سلطة في يد الدولة و التي تؤدي دور الرقابة سواءا القبلية منها للحصول على تراخيص كرخصة التجزئة مثلا أو البعدية كشهادة المطابقة .

02 ـ تعتبر هذه الأدوات بمثابة ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد في مخططات التهيئة والتعمير، باعتبار هذه الأخيرة موجودة بجل بلديات الوطن .

03 ـ هذه الوسائل من أهم الآليات الوقائية التي تساهم في حماية البيئة والطبيعة من خلال الشروط المفروضة على البناية والإجراءات البيئية المسبقة الواجب إتباعها للحصول عليها .

04 ـ فتعد رخصة التجزئة وسيلة من وسائل الرقابة الإدارية القبلية والتي تثبت مدى احترام قوانين العمران ، إذ تهدف إلى حماية المصلحة الفردية والجماعية ، كما أنها وسيلة لحماية الأراضي من الاستغلال العشوائي الذي قد تتعرض له .

05 ـ أن رخصة البناء إجراء ضروري مسبق و بدونه لا يمكن إنجاز أي عمل من أعمال البناء فهي ضرورية لحركة البناء والتوسع العمراني .

06 ـ عدم إلزامية مرافقة وكذا متابعة المهندس المصمم لعمليات البناء بما جاء في رخصة البناء خاصة المتعلقة بالأفراد التي يقتصر عمله فيها على إنجاز التصاميم فقط ، هذا ما يجعل الفرد المستفيد من رخصة البناء يغير في بناءه خلافا لما جاء في التصميم أو يفهمه بالخطأ، وبالتالي المساس بشكل المبنى الخارجي وحتى عدم مراعاة المواد المستعملة فيها خاصة ما تعلق الأمر بطابع بنايات الجنوب التي تختلف عن بنايات الشمال مثلا.

07 ـ إن عدم إجبارية مرافقة المهندس التنفيذي لصاحب رخصة الهدم و توكيل مهامه لمقاولة متخصصة مما ينجر عن عملية الهدم المساس بحقوق الجوار خاصة من خلال تشويه وجه البناية المجاورة وإتلاف معالمها .

08 ـ باعتبار عدم وجود سياسة محكمة للإسكان في الجزائر والطلب المتزايد على السكن ولطول إجراءات الحصول على هذه الرخص والشهادات فهذا يؤدي إلى طريقة إنجاز البناءات الفوضوية وانتشارها في المدن الحضرية مما يؤدي إلى تشوه الوجه الجمالي لها .

09 ـ رغم كل ما تسعى إليه الجزائر من محاولات في الوصول للرقي والتطور في المجال العمراني ورغم استحداث المدن الجديدة مثل:"المدينة الجديدة سيدي عبد الله " التي تعد أول تجربة لها فيما يعرف بالمدن الجديدة إلا أن سياسة التعمير في الجزائر تبقى تقليدية .

10ـ باعتبار التلوث البصري تغيير غير مرغوب فيه في عناصر البيئة العمرانية سواءا الإضافات أو تشوهات غير مرغوب فيها أو الفراغات غير المصممة أو أي إضافات تتنافر مع البيئة الطبيعية أو الحضارية أو الدينية أو الجمالية أو المعمارية أو تلك التي تؤدي إلى النفور فور رؤيتها ، فإن شهادة المطابقة تعتبر وسيلة من وسائل الرقابة البعدية للتعمير ، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، فهي تلعب دورا مهما في محاربة هذا التلوث عن طريق الحث على انسجام الأشكال ونوعية واجهات البنايات المتعلقة بالمساحات الخارجية ،في حين أن عدم مطابقة أحكام رخصة البناء وانتهاء الآجال تلجأ السلطات المختصة في بعض الأحيان إلى هدم البناية غير المطابقة ، وذلك محاربة لكل من له يد في تحطيم قيمنا الجمالية أو المعمارية أو تلك التي تهدد المدن الحضارية والتراثية ، فالمحافظة على مظهر البنايات أو ما يعرف برونق المدينة يعد إحدى غايات الضبط الإداري .

11ـ مدينة الجزائر وعلى اعتبار أنها عاصمة البلاد يجب أن تأخذ بعد دولي هذا يحتم عليها اكتساب إطار عمراني متناسق ومنسجم ، حيث يقتضي الأمر إعادة النظر في مجمل مضمونها ومراعاة كافة مستلزماتها الجمالية والوظيفية التي تقتضيها هذه المطامع على الصعيد الدولي فالمظهر الجمالي للإطار المبني يعتبر من الصالح العام ولذلك يجب المحافظة عليه و ترقيته .

من كل هذا يمكن أن نصل إلى عدة **توصيات** وهي تتمثل في مايلـــــي :

01 ـ تحديد أولويات وأهداف واضحة قابلة للانجاز ، واعتماد منهجية و واقعية لإعداد إستراتيجية بناء جديدة وناجحة وذلك حسب الوسائل المتوفرة والمتاحة من أجل تسهيل عملية البناء .

02ـ ضرورة الاستعانة بالخبرة الخارجية والأخذ بالتجربة العالمية في مجال العمران من أجل تحقيق تنمية عمرانية مستدامة و ترسيم معالم مدينة الغد الجديدة .

03 ـ تجاوز فكرة أن الدولة هي المسؤولة الوحيدة عن التنمية بل مسؤولية المجتمع بأكمله بتكوين المواطن عن المواطنة ، وبالتالي توعية المواطن بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة والتعمير التي على أساسها تمنح مختلف الرخص والشهادات مع ضرورة استعمال الوسائل التقنية والفنية في تسيير ومراقبة العمران بغية السيطرة التامة والكاملة على حركة العمران .

04 ـ لابد من إيجاد خبرات كافية من المهندسين المعماريين في إطار الهندسة المعمارية والبيئية التي تسعى في أعمالها إلى مبدأ الاستدامة في إعداد التصاميم والتخلي عن التصاميم الكلاسيكية ، مما يستدعي وجود مظهر جمالي للمدن خالي من التلوث البصري .

05 ـ التأكيد على معاقبة كل من يريد التغيير في واجهة المباني في المدينة دون ترخيص مسبق بحكم أن الواجهة وجه من أوجه المدينة وليس للأفراد أنفسهم مع الرقابة اللاحقة والضرورية للبناء بكل مكوناته الداخلية والخارجية ، فرغم أن إهمال البيئة الداخلية للمبنى يمس بأمن وصحة الفرد إلا أنه لابد من الاهتمام بالمظهر الجمالي الخارجي له، مع إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء بدون ترخيص أو البناء غير المطابق لها وكذا تشديد العقوبات المقررة لها.

06 ـ رغم نص المشرع الجزائري على المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب إلا أن السياسة العمرانية تبقى في قصور في ما يتعلق بالطابع العمراني و لابد من جعله من أولى اهتماماته في هذا الشأن.

و عليه فرغم هذه الأهداف المسطرة وفي ظل كثرة التعديلات إلا أن أدوات التهيئة والتعمير الفردية لم تحقق على أرض الواقع من الناحية الفعلية لأهدافها ، وذلك راجع لكثرة التجاوزات التي سجلت في مجال التعمير خاصة فيما تعلق بالطابع العمراني ومظهر البنايات الخارجي ، وبالتالي ظهور طفيليات السكن الفوضوي مما يؤدي في الأخير إلى تشويه المنظر الجمالي للمدينة ونفور كل ينظر إليها مما يعبر عن تخلف البلاد ،إذ من خلال الطابع العمراني يمكن التعبير على المهارات والمعارف التي تجتمع في فن البناء التي من خلالها يمكن تحقيق تنمية عمرانية مستدامة خاصة في ما تعلق بانبعاث ثقافة ما و ترجمته لها ، مراعيا في ذلك الخصوصيات الجهوية والمحلية ، سعيا من المشرع وحرصا منه لأن تكون التجمعات العمرانية انعكاسا لثقافة المنطقة المشيدة فيها وترجمة لعاداتها وتقاليدها وهذا بواسطة الآليات التي فرضها المشرع والمتمثلة في الرخص و الشهادات .

بعون الله تمت

قائمـــــــة المراجـــــــع

أوّلا : المؤلفـــات.

01/ ـ د: أشرف توفيق شمس الدين ،**شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء** ، دون دار الطبع ،مصر 1996.

02/ ـ د: شامة سماعين ، **النظام القانوني للتوجيه العقاري** ، دراسة وصفية وتحليلية،دار هومة لطباعة و النشر ، الجزائر، طبع 2004.

03/ ـ د:عزري الزين،**قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها** ،دار الفجر، القاهرة ،الطبعة الأولى2005.

04/ ـ د: بوشنافة جمال ،**شهر التصرفات العقارية في التشريع** ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع،الجزائر طبعة 2006

05/ ـد: بوضياف عمار، **القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية** ،الطبعة الأولى،جسور للنشر والتوزيع،2007 .

06/ ـ د:حمدي باشا عمر،**حماية الملكية العقارية الخاصة**،الطبعة رقم 07 ، دار هومة، الجزائر2007.

07/ ـ عمر حمدي باشا ، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام** ، طبعة دار هومة الجزائر 2009.

08/ ـ د:عايدة ديرم ،**الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري** ، دارقانة ،باتنة ، 2011.

09/ ـ د: بوضياف عمار ، **المرجع في المنازعات الإدارية ،الإطار القانوني للمنازعات الإدارية** ،جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 .

10/ ـ إقلولي أولد رابح صافية ، **قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)**، ط.رقم 02 ، دار هومة ، الجزائر ،2014

11/ ــ د:مهور باشة عبد الحليم،**التخطيط الحضري المبادئ والأسس** ، دارالياز وري العلمية للنشر ،بدون تاريخ .

ثانيا : الرسائل و المذكرات .

أ/ ـ رسائل الدكتوراه :

01/ ـ باي يزيد عربي ،**إستراتيجية البناء على ضوء القانون التهيئة و التعمير الجزائري** ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوره ،العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ،جامعة الحاج لخضر باتنة2014-2015.

02/ ـ لعشاش محمد ، **الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر** ، أطروحة دكتوراه جامعة ملود معمري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تيزي وزو ، 2016

03/ ـ الهواري نجوى ، **القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة** ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 01 ،2017/2016.

04/ ـ لعريض لمين،**الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر** ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر01 ، 2018/2017.

05/ ـ بوبيش فريد ، **واقع التنمية العمرانية المستديمة في الجزائر** ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في علم الاجتماع ، تخصص علم اجتماع البيئة ، جامعة محمد خيضر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ، بسكرة ، السنة الجامعية 2019/2018.

06/ ـ لعيدي خيرة ،**رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري** ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة عبد الحميد بن باديس،مستغانم ،كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية 2019/2018

ب/ ـ رسائل الماجستير.

01/ ـ بن عزة الصادق ،**دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري** ، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، باتنة 2012

02/ ـ أحمد جميل شامية ،**دراسة تحليلية للتلوث البصري في مدينة غزة**، حالة دراسية ـ منطقة الجندي المجهول ، رسالة ماجستير مقدمة لقسم الهندسة المعمارية بكلية الهندسة الجامعة الإسلامية لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية ، غزة ، 1434 هـ 2013 م.

03/ ـ عزيزي مريم ،**النظام القانوني في مجال البناء** ،رسالة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق، سنة الجامعية 2016/2015.

04/ ـ شوك مونية ، **الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري**رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ،تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الأمين دباغيــن ، سطيف 2015 ـ 2016 .

05/ ـ براهيمي موفق،**البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء**، رسالة لنيل شهادة الماجستير جامعة أبو بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية السنة الجامعية ،السنة الجامعية 2017/2016.

ج ـ مذكرات الماستر .

01/ـ عمروش حياة ، عماروش رزيقة ،**البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية ، شعبة القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، السنة الجامعية 2013/2012.

02/ ـ بن صافية حفيظة ، إمعاش حكيمة ،**آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة التعمير**مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية2013/2012.

03/ ـ بوزيدي سعاد ، **المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها** ،مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال ،جامعة العربي بن مهيدي ـ أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق السنة الجامعية 2014/2013.

04/ ـ صيد أمال ،**البيئة والعمران في التشريع الجزائري والشريعة الإسلامية** ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ،جامعة المدية ، 2013 ـ 2014.

05/ ـ باشا نرجس ، علواش مريم ، **الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر** ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة السنة الجامعية 2016/2015 .

06/ ـ بومحداف أميمة، **الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)**، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ـ الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2016/2015.

07/ـ بوزاد حورية ،**تسيير المجال وخصوصيات الأنسجة العمرانية بجنوب الغرب الجزائري** ، دراسة حالة قصر بوسمغون ، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ،جامعة محمد بوضياف ، بالمسيلة 2016/2015 .

08/ ـ منصوري كريمة ، **رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير** ، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري جامعة محمد خيضر، بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، الموسم الجامعي 2016/2015 .

09/ ـ زرقين علي ، **النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15** ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر"ل.م.د" ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016/2015.

10/ ـ شعلال سهام ،عطاف نادية،**نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم29/90** ، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في القانون الخاص ، تخصص حقوق ومسؤولية جامعة آكلي محند أولحاج ، البويرة ،المناقشة 2017/12/02.

ثالثا/المقـــــــالات.

01/ ـ د:التونـيسيد محمد ، **عن الطابع المعماري والعمراني لمناطق التعمير الجديدة في مصر**، المؤتمر الإقليمي للمعماريين القاهرة ، مصر، ديسمبر 1983.

02/ ـ أ:بورويس زيدان ، **علاقة التوثيق بالنشاط العمراني** ، مجلة الموثق ، الجزائر ، العدد 10ماي 2000 .

03/ ـ عرزي الزين ،**النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية العدد 08 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،2005.

04/ـ بعلي الصغيرمحمد، **تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري**،مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،العدد01، مارس 2007.

04/ ـ بدران عصام ، محمد حسان عطوا ، نها محمد أبو سمرا، **ملامح التشكيل العمراني لنطاقات المسطحات المائية**، دراسة حالة:التشكيل العمراني حول محور قناة السويس ، مجلة العلوم الهندسية جامعة أسيوط ، مجلد 36 ، رقم 2 صفحات من 549 ـ 567 مارس2008 .

05/ ـ لعويجي عبد الله ،**الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي**، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر 2013.

05/ ـ أ.د: رزوقي السلق غادة موسى ، مهدي الصفار هيثم حسن ، **التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي** ، جريدة رقم 11 ،جامعة بغداد ،كلية الهندسة المعمارية،20 نوفمبر2014.

06/ ـ د:عبدو مسوّح عماد ، **التصميم المستحدث في المناطق ذات القيمة التراثية** ،مجلة جامعة البعث ـ المجلد 38 العدد 16، عام 2016.

07/ ـ مجدي محمد قاسم ، **تأثير التلوث البصري على الطابع المعماري** ، دراسة حالة منطقة روكسي بمصر الجديدة ،مجلة رقم 39 أفريل2016 ، قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة ، جامعة الأزهر.

08/ ـ مجاجي منصور،**الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة** ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ـالعدد الحادي عشر ـ جوان2017.

10/ ـ زناتي جلول ،حمودي محمد ،**تشريع التعمير و التطوير العقاري في الجزائر و دوره في التنمية الحضرية**،مجلةآفاق علمية، المجلد :11،العدد:03السنة2019،تاريخالإرسال 2018/10/18تاريخ القبول 2019/05/22.

11/ ـ عبان عبد الغني ،**النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15**،مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثاني ، قسم الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر،بدون سنة.

12/ ـ عزري الزين،**إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري**، مجلة المفكر، العدد الثالث ،جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بدون سنة .

13/ ـ حبة عفاف ، **دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران**، مجلة المفكر ، العدد السادس ، جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق و العلوم السياسية .

رابعا /النصوص التشريعية:

أ / - الأوامر:

01/ - الأمررقم 157/62المؤرخ في 12/31/ 1962**المتعلق بالعمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها بالسيادة والدين** ، ج. ر 82 الجمعة 1963/01/11.

02/ - الأمر رقم 67/75 مؤرخ في 27 سبتمبر1975،**يتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء** ،ج رعدد83، الصادرة في17أكتوبر1975، الملغى بالقانون 02/82المؤرخ في 1986/02/06 ،ج ر عدد 06 صادرة 1982.

03/ - الأمر رقم 01/85المؤرخ في 1985/08/13 الذي **يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها** ،جريدة رسمية العدد 34 ، سنة 1985.

ب/ - القوانيـــن .

01/ - القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06**المتعلق برخصة البناء**،ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، جريدة رسمية العدد 06 ، لسنة 1982.

02/ - القانون رقم 04/98 والمؤرخ في 15يونيو 1998 **المتعلق بحماية التراث الثقافي** ، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 1998.

03/ - القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي2002 **المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها** الجريدة الرسمية عدد 34 ، سنة 2002.

04/ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01ديسمبر1990 **المتعلق بالتهيئة و التعمير**، ج. رعدد 52 صادرة في02 ديسمبر1990 ، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14أوت 2004 ، ج. ر عدد51 ، صادرة في 15/ أوت /2004 .

05/ - القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ، **يتضمن القانون التوجيهي للمدينة** ،ج.ر عدد 15، مؤرخة في 12 مارس 2006 .

ج/ - المراسيـــم .

01/ - المرسوم التشريعي رقم 07/94،المؤرخ في 18 1994/05 **المتعلق بشروط الإنتاج المعمـــاري وممارسة مهنة المهندس المعماري** ،الجريدة الرسمية عدد 32 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 08/14 /2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 .

02/ - المرسوم التنفيذي رقم 175/91المؤرخ في 14 ذي القعدة1411 الموافق لـ 28 مايو سنة1991 **الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعميروالبناء**، ج.ر عدد26 ، صادرة في31 ماي1991.

03/ - المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 01 فبراير 2014 والذي **يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب**،جريدة رسمية عدد 06 سنة 2014.

04/ ـ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 ،الذي **يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها** ، الجريدة الرسمية العدد ، 07 لسنة 2015.

خامسا/ المحاضـــــرات:

01/ ـ د.مجاجي منصور ، **محاضرات غير منشورة في مقياس التهيئة و التعمير** ، تخصص قانون عقاري ، سنة ثانية جامعة التكوين المتواصل ، السنة الجامعية 2006/2005 .

02/ ـ د.نجومن. م ،قندوز سناء ، **محاضرات في مقياس قانون التعمير** ، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص القانون العقاري ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم التعليم الأساسي،سنة الجامعية 2017/2016.

03/ ـد.مجاجي منصور ، **محاضرات غير منشورة في التهيئة و التعمير** ، تخصص قانون عقاري ، سنة ثانية ماستر جامعة الدكتور يحي فارس،المدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2019/2018.

فهـــرس

المحتويات	الصفحة
الشكر	-
الإهداء	-
مقدمـــــــــة	أ
الفصلالأول:الطابع العمراني وعلاقته بتشريعات التعمير.	05
المبحث الأول: مفهـــوم الطابع العمراني.	06
المطلب الأول: التعريف بالطابع العمراني .	06
الفرع الأول: تعريف الطابع العمراني.	07
أولا : التعريف الفقهي للطابع العمراني .	07
ثانيا : التعريف التشريعي للطابع العمراني.	09
الفرع الثاني: أهمية الطابع العمراني.	09
أولا : الأهمية المعنوية للطابع العمراني .	09
ثانيا : الأهمية الرمزية للطابع العمراني .	10
ثالثا : الأهمية الوظيفية للطابع العمراني .	10
الفرع الثالث : عناصر الطابع العمراني .	11
أولا ـ العوامل الاجتماعية والسياسية :	11
ثانيا ـ العوامل المناخية والطبوغرافية :	12
ثالثا ـ العوامل المتمثلة في مواد البناء الطبيعية المحلية :	12
المطلب الثاني: علاقة الطابع العمراني بمختلف المفاهيم القريبة منه.	12
الفرع الأول : علاقة الطابع العمراني بالبيئة العمرانية .	14
أولا : تعريف البيئـــة العمرانيـــــة .	14
ثانيا : مدى ارتباط الطابع العمراني بالبيئة العمرانية .	15
الفرع الثاني : علاقة الطابع العمراني بالتهيئة العمرانية .	16
أولا : تعريف التهيئـــــة العمرانيـــة .	16
ثانيا : مدى ارتباط الطابع العمراني بالتهيئة العمرانية .	17
الفرع الثالث : علاقة الطابع العمراني بالتنمية العمرانية المستدامة .	18
أولا : تعريف التنمية العمرانية المستدامة .	18
ثانيا : مدى ارتباط الطابع العمراني بالتنمية العمرانية المستدامة.	20
المبحث الثاني : التطور التشريعي للطابع العمراني في الجزائر.	22
المطلب الأول : التطـــور التشريعي للطابع العمراني في الجزائر خلال فترة ما قبل 1990 .	22
الفرع الأول : الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي .	23
الفرع الثاني : القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء .	24
الفرع الثالث: الأمر رقم 01/85 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها:	26
المطلب الثاني: التطـــور التشريعي للطابع العمراني بعد سنة 1990.	27
الفرع الأول:الطابع العمراني في ظل القانون رقم29/90المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.	27

الفرع الثاني:المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.	28
الفرع الثالث: المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.	30
الفصل الثاني: تنظيم الطابع العمراني في إطار الرخص والشهادات.	35
المبحث الأول: تنظيم الطابع العمراني في إطار الرخص.	36
المطلب الأول: رخصة التجزئة.	36
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.	37
أولا: التعريف الفقهي لرخصة التجزئة.	37
ثانيا : التعريف التشريعي لرخصة التجزئة:	38
الفرع الثاني : دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني.	39
أولا : دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي.	39
ثانيا : دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .	40
المطلب الثاني : رخصـــة البنـــاء.	47
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.	47
أولا: التعريـــف الفقهي لرخصـــة البنـــاء .	47
ثانيا :التعريف التشريعي لرخصة البناء .	48
الفرع الثاني : دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني .	49
ثانيا : دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي.	54
المطلب الثالث : رخصة الهـــــدم.	59
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.	59
أولا : التعريف الفقهي لرخصة الهـــــدم .	59
ثانيا ـ التعريف التشريعي لرخصة الهدم :	60
الفرع الثاني : دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني .	61
أولا : دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي.	61
ثانيا : دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .	64
المبحث الثاني: تنظيم الطابع العمراني في إطارالشهادات .	68
المطلب الأول: شهادة التعميـــــر.	68
الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير .	68
أولا : التعريف الفقهي لشهادة التعمير.	69
ثانيا ـ التعريف التشريعي لشهادة التعمير .	69
الفرع الثاني : دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني .	70
أولا : دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي.	70
ثانيا : دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .	72
المطلب الثاني: شهادة التقسيـــــم.	75
الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.	76
أولا: التعريف الفقهي لشهادة التقسيم.	76
ثانيا :التعريف التشريعي لشهادة التقسيم .	76
الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني .	78
أولا : دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي .	78
ثانيا : دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .	80

المطلب الثالث : شهادة المطابقـة .	83
الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة .	84
أولا : التعريف الفقهي لشهادة المطابقة .	84
ثانيا : التعريف التشريعي لشهادة المطابقة .	85
الفرع الثاني : دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني .	86
أولا: دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الموضوعي .	86
ثانيا : دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني من حيث الجانب الإجرائي .	88
الخاتمـــة	93
قائمـــــــة المراجـــــــع	97
الفهرس	104