وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر (ل. م. د)

بعنوان:

النظام القانوني لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

إعداد الطالبة:

نويري إسمهان

إشراف الأستاذة:

بخوش إلهام

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الصفة	الرتبة العلمية
طواهرية الكاملة	رئيسا	أستاذ محاضر "ب"
بخوش إلهام	مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد "أ"
حاجي نعيمة	عضوا مناقشا	أستاذ محاضر "ب"

السنة الجامعية: 2018/2017

شكـــر وعرفـــان

بكل عبارات الصدق الشكر والعرفان أخص بالذكر أستاذتي "بخوش الهام" التي شرفتني أن كانت مشرفتي شكرا جزيلا

كما أخص بالذكر أن أشكر كل من علمني حرفا أخشى أن ذكرتكم فردا فردا أن يسقط من ذاكرتي المتعبة ذكر أحدكم فأكون مجحفة في حقكم جميعا إلى الأستاذتين الفاضلتين حاجي نعيمة وطواهرية الكاملة أن تكونا ضمن لجنة المناقشة شكرا وكفـــى

بسم الله الرحمان الرحيم

يا ربي لك الحمد حمدا حمدا ولك الشكر شكرا شكرا وصلى اللهم وسلم على سيد الأنام محمد صلى الله عليه وسلّم.

قال الله تعالى: ' ولئـــن شكرتـــم لأزيدنكـــم ' .

في هذه الصفحة البيضاء أخط عبارات الشكر والامتنان عبارات الشكر والتقدير والعرفان

إلى كل من مد لي العون والمساعدة وساهم معي بكلمة... ابتسامة ....ودعاء صادق

إلى أمي ثم أمي ثم أمي إلى أبي صرحي وسندي جزاكم الله ورفعكما في عليين

إلى إخوتي: فتحي، عبد الحكيم، عبد الرزاق، نبيل، زوهير، وزوجاتهم.

إلى أخواتي: نجية، لمياء، نعيمة، بسمة وزوجها وليد، وأقطف من كل بستان زهرة لأروع الأحفاد:

أروى، سدرا، ذكرى ميرال، استبرق، ساجدة ، جوري ليليان، أمجد، آدم، عبد الحي، يوسف إياد، عبد الله، السدين، خالد، ساجد شهيد، حسنى والوافدة الجديدة جنان وكل جواهر البيت من باقي الأحفاد.

كما لا أنسى جزيل الشكر للأستاذة الفاضلة المشرفة 'بخوش الهام' شكرا لك على التشجيع والمساعدة.

إلى الراحلون عنا خالي الأستاذ بلوط ابراهيم.

إلى روح الأستاذة 'ناصر أمال' والزميلة الراحلة 'ميهوب سهام' والراحلة القاضية 'هوام لطيفة' ما زلت أذكر عطر المكان وآخر لقاء

إلى موظفي مديرية التعمير والبناء تشكراتي الخالصة على مد يد المساعدة ورفيكم أدخل خاطري نخص بالذكر: دحمان، علي، أميرة، بسمة.

إلى زملائي بمديرية التجارة شكرا على المساعدة.

إلى كل من لم يفقد المعنى إلى الإنسانية جمعاء أهدي عملي هذا.

مقدمة

مقدمـــة:

إن للاجتماع الإنساني حاجة ملحة كون الإنسان مدني بطبعه اجتماعي بفطرته يحيا في الجماعة ويعيش في كنفها، يشاركها بأي بصورة كانت النشاطات الاجتماعية من خلال العمل الإداري الذي ينظم الحقوق والواجبات، إذَا العمل الإداري هو أقدم مظهر لنشاط الدولة قد نتصور دولة بلا تشريع أو قضاء ولكن لا نتصورها بلا إدارة باعتبارها أقدم منهما لوجود علاقة حتمية ومتينة بين الإدارة كتنظيم ونشاط و بين الدولة في مدلولها العام كواقع حيّ.

كان التقسيم الإداري يتسّم بالبساطة وعدم التعقيد إلى غاية ظهور صورة الإدارة المركزية التي تعهد إليها اتخاذ القرارات التي تعود لهيئة إدارية تنظر وتتولّى كافة الشؤون والمصالح العامة، ما لبث أن اعتبر الفقهاء أسلوب عدم التركيز الإداري أداة لتخفيف العبء عنها لتسيير شؤون الإقليم بحيث يتم توزيع السلطات بين الإدارة المركزية وممثليها على الصعيد المحلي، فيتمتع هؤلاء ببعض الصلاحيات والاختصاصات والسلطات الإدارية مع بقائهم تابعين للإدارة المركزية ومعّينون من قبلها دون أن يترتب على ذلك استقلالهم عنها خاضعين للرقابة والإشراف، إذ تتعدد أجهزة عدم التركيز الإداري وتختلف باختلاف الجهاز المركزي الذي ينبثق عنها، ومنها مديرية التعمير والبناء هي من المديريات التنفيذية التابعة لوزارة السكن والعمران، وقد أعيد تسميتها إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء و هي من الأجهزة البارزة في تسيير العقار الحضري وذلك للدور الذي تؤديه من خلال الصلاحيات الموكلة لها بموجب القوانين المعمول بها، وقد خصّها المشرع بتنظيم هيكلي يعمل على تسيير أعمالها وأداء مهامها في أحسن الظروف.

ويكتسي التطرق إلى النظام القانوني لمديرية التعمير والبناء أهمية بالغة ذلك أنها تعمل على تخفيف عبء النشاط الإداري عن الإدارة المركزية ،وتعمل على تسهيل وتيسير الخدمات للمواطنين لقضاء مختلف حاجياتهم دون عناء ومشقة السفر.

كما تعمل على تبسيط الإجراءات واستكمال كل ما يخص حاجات المواطنين ومن الدوافع التي أدّت بنا إلى التطرق إلى هذا الموضوع:

ذاتية: بحكم اختصاصي في القانون العقاري أدّى بي إلى البحث في معرفة إدارة لها علاقة مباشرة بالعقار، من حيث اختصاصها في تحضير وتسليم عقود التعمير، ومعرفة الإشكالات الهامة على الصعيد العملي.

موضوعية: قلة الدراسات **المتخصصة** التي توضّح صلاحيات ونشاط المديرية وإبراز دورها، وعدم تشجيعنا في الخوض في مثل هكذا مواضيع لقلة المراجع والمعلومات لتميّزه بالطابع التقني.

وتبعا لما ذكرناه نصل إلى طرح الإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للتحكم في النسيج العمراني؟

ونسعى من خلال بحثنا هذا إلى تحقيق الأهداف التالية:

- إعطاء مفهوم واضح عن الدور الذي تلعبه مديرية التعمير والبناء.
- التعرف على النظام القانوني الذي يحكم المديرية وتنظيمها وعلاقتها بالأجهزة المختلفة.
- دور مديرية التعمير والبناء في الحفاظ على العقار من النهب والاستيلاء.

أما فيما يخص المنهج المتبع فقد ارتأينا إعمال **المنهج الوصفي** لتعريف هيكلها التنظيمي وإبراز دور مصالحها ودور ومهام كل مكتب من مكاتبها وكذا التناسق في ما بينها كما تم إعمال **المنهج التاريخي** من خلال التطرق إلى المراحل الزمنية تبعا إلى غاية التعديل الأخير 13/13 و**المنهج التحليلي** لشرح وتحليل النصوص القانونية.

وكعادة أي بحث أكاديمي أن يواجه الباحث بعض الصعوبات والعوائق ومما صادفني أذكر:

– ندرة الدراسات في هذا المجال نظرا لإطلاعنا المحدود من جهة وعدم تحكم في الوسائل الحديثة عن المعلومات

–قلة الدراسات السابقة حول النظام القانوني في اختصاص التعمير والبناء.

–من الناحية التطبيقية عدم استعاب الأمور التقنية بخصوص مهام المديرية ميدانيا.

حيث إعتمدنا في دراسة موضوعنا هذا على خطة منوطة من فلصين:

تصدر الفصل الأول بعنوان:

الفصل الأول: ماهية مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ويتضمن أربعة مباحث.

الفصل الثاني: فخصص لدراسة حالة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة، وقسم بدوره إلى ثلاثة مباحث.

الفصل الأول:

ماهية مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تمهيد

المبحث الأول: مفهوم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المطلب الأول: نشأة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المطلب الثاني: الإطار القانونية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبن

المطلب الثالث: تعريف مديرية البناء

المطلب الرابع: مهام مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية التعمير والهندسةالمعمارية والبناء

المطلب الأول: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المطلب الثاني: مفتش التعمير

المطلب الثالث: الأقسام الفرعية

المبحث الثالث: مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المطلب الأول: مصلحة التعمير والتهيئة الحضارية

المطلب الثاني: مصلحة الهندسة المعمارية والبناء

المطلب الثالث: مصلحة متابعة الصفقات العمومية

المطلب الرابع: مصلحة الإدارة والوسائل العامة

المبحث الرابع: إختصاصات مديرية التعمير والبناء

المطلب الأول: إختصاصاتها في مجال التعمير

المطلب الثاني: إختصاصاتها في مجال الهندسة المعمارية

المطلب الثالث: إختصاصاتها في مجال البناء

خلاصة الفصل الأول

لم يكن قطاع التعمير والبناء والعمران في منأى عن التنظيم، التسيير والضبط ليواكب التحولات الجذرية التي مست جل مناحي الحياة لذا عهدت الدولة إلى المديريات التنفيذية تجسيد سياستها على المستوى المحلي في هذا المجال الحيوي، إذ لم تعد صورة المركزية مقبولة في اتخاذ كل صغيرة وكبيرة فيما يتعلق بالشؤون العمومية، وبالتالي قامت السلطة المركزية وعينت على المستوى المحلي موظفين لها وخولتهم سلطة البت نهائيا في بعض الأمور دون حاجة للرجوع إليها، ولكن هذه الأخيرة لا تعني استقلالهم عن السلطة المركزية بل يمارس هؤلاء الموظفون المعينون على المستوى المحلي صلاحياتهم تحت السلطة الرئاسية (التسلسلية).

إن القطاعات الوزارية ويستثنى منها وزارة الخارجية ممثلة على مستوى كل ولاية عن طريق مصالحها التي تعتبر امتدادا لها على المستوى المحلي، وهذا ما تم تجسيده من خلال المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 94-215 الذي جاء فيه:

"يؤسس في الولاية مجلس ولاية يجتمع تحت سلطة الوالي مسؤولي المصالح الخارجية للدولة المكلفين بمختلف قطاعات النشاطات على مستوى الولاية كيفما كانت تسميتها".

والهدف الأساسي من وجود هذه المديريات هو تقريب الإدارة من المواطن وتسهيل مهمة الاتصال بها وتفادي مشقة المركزية لطرح انشغالاتهم ومن بين هذه المديريات التنفيذية المتواجدة على مستوى كل ولاية نسلط الضوء على مديرية التعمير والبناء، وهي امتداد لوزارة السكن والعمران على المستوى المحلي تعمل على تلبية حاجات المواطن في مجال التعمير والبناء وغيرها من المهام الأخرى، ونظرا للأهمية التي تكتسيها هذه الإدارة فقد عمدنا إلى تخصيص هذا الفصل لدراسة ماهية مديرية التعمير والبناء.

وتم تقسيم هذا الفصل إلى أربع مباحث؛ المبحث الأول جاء بعنوان مفهوم مديرية التعمير والبناء، يليها المبحث الثاني الذي تعرضنا فيه إلى التنظيم الهيكلي لمديرية التعمير

والبناء، أمّا المبحث الثالث فقد تطرقنا فيه إلى مصالح مديرية التعمير والبناء، وأخيرا المبحث الرابع الذي تناولنا فيه اختصاصات مديرية التعمير والبناء.

المبحث الأول: مفهوم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسة عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدّن في مختلف جوانبها[1]، وكباقي القطاعات الحيوية أولت الدولة اهتمام بقطاع التعمير والبناء وعهدت تسييره وتنظيمه إلى مديرية التعمير والبناء، هذه الأخيرة من أهم المديريات نظرا لتعاملها مع جميع القطاعات الحيوية، فإلى جانب المهام التقنية والاستشارية التي تقوم بها في مجال التعمير والتهيئة العمرانية تقوم كذلك بمتابعة المشاريع الإنمائية والاقتصادية في جميع القطاعات الحيوية.

ليشمل الاهتمام بالبيئة والجانب الاجتماعي والاقتصادي للمجتمعات من ناحية استمرارية العلاقة فيما بينها ودوام التقاليد والنظر في شروط نظامها وأمنها.[2]

المطلب الأول: نشأة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

لم تكن هذه الإدارة بتسميتها الحالية وإطارها التنظيمي وجود إذ بحكم التعامل بتفاعل الفرد لمثل هذا النشاط الإداري خاصة فيما يتمثل في تحضير العقود وتسليمها[3] وارتباط الفرد بالأرض من جهة وحب التملك وتوثيق ما يملك تبلور هذا المفهوم، فمن خلال نص المادة الأولى من القرار المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1418 الموافق 22 أبريل سنة 1998 الذي يحدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن

---

[1]– اقلوني أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية ووسائل مادية"، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 7.

[2]– اقلولي أولد رابح صافية، نفس المرجع، ص 24.

[3]– أنظر: المواد 02، 07، 33، 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـــ25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

والعمران ويضبط التنظيم الداخلي لمصالح الحكومة التي تنص صراحة: "تنشأ في إطار أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 لدى الولايات، وعليه تم إنشاء مديرية التعمير والبناء بموجب قرار مشترك".

إذ مرّت بعدة مراحل خلال نشأتها، ففي بداية الثمانينيات كانت تسمى مديرية التعمير والبناء والسكن معتمدة في مجال التوظيف على خريجي مراكز التكوين المهني الذين كانوا يوظفون مباشرة بعد نجاحهم في المسار الدراسي، ونظرا لتعدد مهامها ووظائفها واتساع مجال اختصاصاتها في مجال التجهيز على مستوى كل ولاية مما دعت الحاجة الملحة إلى إنشاء هاته المصالح أو المديريات في إطار أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 يليه وبعد فترة ليست بالقصيرة وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418 الموافق لـــ 22 أفريل 1998[1] ظهرت بصيغة جديدة وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 98/97 المؤرخ في ماي 1997 حيث كانت تدعى مديرية التعمير والبناء والسكن لتنقسم إلى مديريتين هما مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيزات العمومية.

ونظرا لتزايد مهامها على المستوى المحلي وحرصا من المشرع على أداء المديرية لمهامها على أكمل وجه وبهدف تحديد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران تم تجميع مصالحها في ثلاث مديريات منها: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وتم تغيير تسميتها بإضافة الهندسة المعمارية.[2] بعد أن كانت تدعى مديرية التعمير والبناء.

المطلب الثاني: الإطار القانوني لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

[1]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 22 أفريل 1998، يحدد عدد الولايات التابعة لوزارة السكن ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها، جريدة رسمية عدد 54، مؤرخة في 2 ربيع الثاني 1419ه

[2]- أنظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 مؤرخ في 3 ربيع الأول 1434 الموافق لـــ 15 يناير 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.

مديرية التعمير والبناء عبارة عن وزارة مصغرة تنشط داخل الحدود الجغرافية لكل ولاية، ويعهد إليها تنفيذ سياسة الدولة في قطاع السكن والعمران، تعمل على بعث وتحريك العملية التنموية لمالها من دور كبير فيها إذ تمثل السلطة المركزية على المستوى الولائي أنشأت بموجب المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أبريل 1998 وتحدد الأعمال المنوطة بها عن طريق المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 سبتمبر 1998.

المطلب الثالث: تعريف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تشكل المديرية التنفيذية (المصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولاية) مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري[1] في النظام الإداري الجزائري، وهي بذلك تمارس دورا كبيرا في مجال التعمير المحلية وتمثيل الدولة بالمحافظة على وحدتها وتنفيذ وفرض أنظمتها.

فمديرية التعمير والبناء ذات طابع إداري تابعة لوزارة السكن والعمران لا تتمتع بالشخصية المعنوية وليس لها استقلال من حيث الوجود الإداري كإدارة محلية، فحسب المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 يوليو 1994 اعترف لمديري المصالح التنفيذية المختلفة بالعضوية في مجلس الولاية.[2]

المطلب الرابع: مهام مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تتولى مديرية التعمير والبناء بمهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي، وكلفت بهذه الصفة حسب كل مجال بما يلي:

1- في مجال التعمير

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية.

[1]- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، دط، الجزائر، دس ن، ص 73.

[2]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418السالف الذكر.

- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص.
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنشطة الحضرية الموجودة.
- برمجة وضمان توفر العقار للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

2- في مجال الهندسة المعمارية

- تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للموقع وترقية إطار مبنى متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية والمناخية والاجتماعية المحلية.
- ضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات.
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالات تقدمها، فعلى المهندس المعماري أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا إختيار المواد والألوان، مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصات المحلية والحضارية للمجتمع.[1]

3- في مجال البناء

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء ومواد البناء.
- السهر على تطبيق هذه القرارات على مستوى الجهاز الذي يشرف عليه.

[1]- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء "الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 71.

- السهر على تطبيق واحترام القوانين والتنظيمات الجارية العمل بها والتوجيهات الصادرة من السلطة المركزية.
- تجسيد أهداف المخططات الوطنية والمحلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

عرف الهيكل التنظيمي لمديرية التعمير والبناء[1] العديد من التغيرات إذ كان في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يناير 1998 قائم على نمط ثلاث مصالح ليتم إضافة مصلحة أخرى ليصبح عدد مصالح المديرية أربعة في ظل التعديل الجديد[2]، وقد تم استحداث مصلحة متابعة الصفقات، وكذا مكتب الهندسة المعمارية الذي ألحق بمصلحة البناء والهندسة المعمارية، وعليه قبل التطرق إلى التنظيم الإداري نبدأ بهرمها.

المطلب الأول: مدير مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

مدير مديرية التعمير باعتباره ممثل المديرية على مستوى الولاية والمسئول المباشر للموظفين والعمال، يضطلع بمهام تندرج ضمن الوظائف العليا والحساسة في هرم وظائف الدولة، ويعود تعيينه من اختصاص رئيس الجمهورية طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 240/99 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية.[3]

يضطلع ممثل مديرية التعمير والبناء في قيام بمهام عامة وأخرى خاصة:

---

[1] – أنظر: الملحق رقم 01. المتعلق بالتنظيم الهيكلي لمديرية التعمير والبناء

[2] – المرسوم التنفيذي 13/13 الصادر بتاريخ 25 يناير 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.

[3] – أنظر: المادة 3 فقرة 8 من المرسوم الرئاسي رقم 240/99 المؤرخ في 1999/10/27 والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية.

الفرع الأول: المهام العامة

وعلى أساس تمثيله لمديرية التعمير والبناء يعمل على تجسيد سياسة البناء والتعمير من خلال:

- مساعدة الإدارة المركزية على إعداد القرارات.
- السهر على تطبيق هذه القرارات على مستوى الجهاز الذي يشرف عليه.
- السهر على تطبيق واحترام القوانين والتنظيمات الجارية العمل بها والتوجهات الصادرة عن السلطة المركزية.
- تجسيد أهداف المخططات الوطنية والمحلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الفرع الثاني: المهام الخاصة

تتمثل المهام الخاصة في كونه يمثل المديرية فيما يلي:

- الحفاظ على النظام الداخلي للمديرية.
- يعتبر ممثل المديرية في الاجتماعات الخاصة[1].
- له صلاحية التوظيف باعتباره السلطة المخولة في التعيين.
- يعد الناطق الرسمي بالنسبة للمديرية.
- يحضر دورات المجلس الشعبي الولائي.
- ينسق ويتابع جميع الأعمال المتعلقة بالمديرية.
- يحضر الاحتفالات الرسمية الدينية والوطنية.
- يحضر جلسات المجلس الولائي باعتباره عضوًا فيها.
- يتكفل بالاحتياجات الخاصة بالمديرية.

[1] – أنظر: الملحق رقم 01. المتعلق بالتنظيم الهيكلي لمديرية التعمير والبناء

الفرع الثالث: أمانة المديرية

عبارة عن مكتب تابع للمدير تبعية إدارية حيث تسند لها الأعمال والمهام التي تقدم خدمات للمدير، وتسيّر من طرف موظفين إلى ثلاثة على الأكثر يمارسون مجموعة من المهام حسب التنظيم المعمول به.

وسنتطرق إلى أهم المهام التي توكل للأمانة:

أولاً: المراسلات الإدارية

وتتمثل أساسًا في استقبال البريد الوارد من المؤسسات ومختلف الإدارات والهيئات الأخرى وكذا البريد الداخلي وتنقسم هذه المراسلات إلى:

- بريد وارد.
- بريد صادر.
- إعداد الرسائل والتقارير.

ثانيا: حفظ الوثائق وتصنيفها

يعمل الموظفين الموجدين على مستوى الأمانة بمهام هامة منها حفظ الوثائق وتصنيفها بطريقة منظمة باستعمال علب الأرشيف، حافظ الأوراق...الخ، ويتم ترتيبها في خزانة معدة خصيصا لذلك حتى يسهل الرجوع إليها إذا ما دعت الحاجة، كما تقوم بمهام أخرى نذكر منها: كون أنها حلقة وصل بين المدير والمواطنين وكذا بين المدير والإدارة من خلال الاستقبال والتوجيه، وكذا المحافظة على الأسرار المهنية وخاصة أسرار الوظيفة، تسجيل المواعيد، تذكير المدير بمختلف المواعيد والاجتماعات، كذلك ختم البريد الممضى من طرف المدير وإرساله إلى مختلف المصالح، إعداد وتنظيم الاجتماعات، تسجيل كل من الوثائق الواردة والصادرة من وإلى المديرية.

المطلب الثاني: مفتش التعمير

مفتش التعمير من المناصب العليا ذات الطابع الهيكلي[1]، أما المادة 44 من المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية المكلفة بالسكن والعمران، فقد نصت على مهامه بحيث أنها أفردت له مهام عامة وأخرى خاصة.

الفرع الأول: المهام العامة:

- إحترام سلطة الدولة وفرض احترمها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- القيام بالمهام المخولة له والقيام بها بكل أمانة ودون تحيز.
- الالتزام بالسر المهني.
- السهر على حماية الوثائق الإدارية.
- للإشارة قد جمّد هذا المنصب إلى إشعار آخر.

الفرع الثاني: المهام الخاصة:

نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009 أنها من المهام الخاصة الموكلة لمفتش التعمير وهي:

- البحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التعمير ومعاينتها[2].
- مراقبة تطبيق الأحكام المقررة في آليات ومستندات التعمير.

[1]- أنظر: المادة 10 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

[2]- أنظر: المادة 03 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

فمفتش التعمير يقوم بالتحقيق من خلال وجود وثائق قانونية مكتوبة كما أنه يجري التحقيق من خلال شكاوى المواطنين، وكذا بتكليف من المدير القيام بدورات تفتيشية فجائية عبر إقليم الدائرة المكلفة بالتحقيق في مخالفات التعمير، حيث تكون هذه العملية أيام الأسبوع وفي مختلف الأوقات ليلاً ونهارًا من مراقبة والتحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي يشرع فيها أو مطابقة هاته الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.

في حين يمسك مدير التعمير والبناء سجل خاص لمتابعة البناء، أما مفتش التعمير فيعتمد على محضر معاينة الأشغال دون رخصة بالإضافة إلى محضر معاينة أشغال دون رخصة هدم وبعد القيام بكل هاته الإجراءات يتم إرسال نسخة من كل محضر وتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقه[1].

المطلب الثالث: الأقسام الفرعية

نظرا لأتساع الإقليم في حدود فرع لكل جزء إقليمي يضم مجموعة من البلديات ينشطها رئيس دائرة واحد وذلك وفقا للتنظيم المعمول به[2]، وتتمثل مهام الفرع على الخصوص في: ميدان التعمير بالسهر على إحترام قانون التعمير، توفير آليات التعمير، الإدلاء بالرأي التقني على مجموعة أعمال التعمير (كرخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.....إلخ)، وضع آليات التعمير (المخطط التوجيهي والتعمير، مخطط شغل الأراضي) والموافقة عليها وتنفيذهما.

[1]– أنظر: المواد من 05 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30يناير 2006 يتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

[2]– قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 نوفمبر 1992، والمتعلق بالفروع التابعة للمديريات المكلفة بالتعمير والبناء والسكن لولاية وتحديدها، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 17 ذي القعدة 1413 هـ.

فالمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لا يهتمان بالجوانب المعمارية التوسيعية للتجمع الحضري فقط، بل أكثر من ذلك يرسمان ويحددان آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، وكخلية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني.[1]

كذلك تراقب مطابقة المشاريع بالنسبة لرخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي كما تعمل على تطبيق تدابير نظام التعمير وحماية جمال المعالم والآثار التاريخية والمناظر الطبيعية الحساسة التابعة لاختصاصات مصالح التعمير، وكذا الحفاظ على تناسقها الهندسي.

أما في ميدان البناء والسكن فلها القيام في إطار السلطات المنوطة بها: متابعة ومراقبة ورشات البناء العمومي الخاضعة لاختصاصه الإقليمي، تسليم تأشيرة المطابقة لوضعية أشغال الورشات الخاضعة لمراقبته، تسوية النزاعات وكذلك استلام الأعمال، المساهمة في البحوث التقنية المرتبطة بالمنظمات والهيئات المحلية المعنية، كما تقوم بجمع البيانات الإحصائية والاقتصادية والاجتماعية التقنية وتحليلها واستغلالها، كم تساهم في تعريف وتطوير السكن الخاضع للمساعدة والسكن الترقوي المرتبط بالهيئات المحلية المعنية.

أمّا في مجال مساعدة البلديات فتكلف بتكوين الملفات المختلفة اللازمة لسير العمليات الاستشارية القانونية، وتعد الصفقات للدراسات والأشغال، وتقوم بتسوية العمليات الحسابية وعمليات النزاع وكذلك قبول الأعمال المنجزة.

[1]– التيجاني بشير، التحضير والتهيئة الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 66.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 13-13، تغيرت تسميتها من القسم الفرعي للدائرة إلى القسم الفرعي الإقليمي للدائرة[1].

وعلى ضوء ما ذكر فالمديرية التنفيذية أسلوب إداري يقوم على توزيع الوظائف والسلطات بين الرئيس ومساعديه من المدريين أو المسؤولين حيث يوفض الرئيس إليهم بعضها من الصلاحيات في التصرف وإتخاذ القرار فما يمكنهم من القيام بالأعباء الموكلة إليهم[2].

المبحث الثالث: مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

عملت النصوص التنظيمية الصادرة في شكل قرارات وزارية مشتركة على تنظيم مديرية التعمير والبناء وذلك من خلال تقسيم المديرية إلى ثلاث مصالح، فحسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14سبتمبر 1998 تم إحداث ثلاث مصالح وهي:

- مصلحة التعمير.
- مصلحة البناء.
- مصلحة الإدارة والوسائل.

[1] أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي 13-13 السالف الذكر.

[2]- موسى خليل، الإدارة المعاصرة، (المبادئ، الوظائف، الممارسة)، ط2، مجد المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، بيروت، 2011، ص 102.

ليليه صدور المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير سنة 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران حيث تمّ تغيير تسميتها بإضافة الهندسة المعمارية فأصبحت تدعى في صلب النص مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وأصبحت تضمّ أربعة مصالح وهي:[1]

- مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية.
- مصلحة الهندسة المعمارية والبناء.
- مصلحة متابعة الصفقات العمومية.
- مصلحة الإدارة والوسائل.

وبناءا على هذا التغيير الذي أحدثه المرسوم التنفيذي 13-13 في التنظيم الهيكلي لمديرية التعمير والبناء، سنتطرق له من خلال المصالح التالية:

المطلب الأول: مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية

بعد التعديل الذي أحدثه المرسوم التنفيذي 13-13 أضيفت لها تسمية جديدة، بعدما كانت تسمى مصلحة التعمير أصبحت تسمى مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية، ومن المهام المنوطة بهاته المصلحة، السهر بالتعاون مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد وسائل التعمير وتنفيذها.

الإدلاء بآراء تقنية لإعداد مختلف عقود التعمير.[2]

- ضمان مراقبة مطابقة إجراءات التعمير.
- السهر على ضمان مراقبة مطابقة إجراءات التعمير

[1] أنظر: المادة 04 من المرسوم 13-13 السالف الذكر.

[2] –المادة 04 من الرسوم التنفيذي رقم 13/13

- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما على تنفيذ إجراءات نظام التعمير واحترام الجودة المعمارية وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية المميزة.[1]
- القيام بكل الإجراءات قصد تحسين الإطار المبني وتطوير السكن، مطابقة للمتطلبات الاجتماعية، الجيو إقليمية والتهيئة الحضرية.

وتضم هذه المصلحة ثلاثة مكاتب بعد إلحاق مكتب الهندسة المعمارية بمصلحة الهندسة المعمارية.

الفرع الأول: مكتب آليات التعمير

يتولى هذا المكتب عدة مهام أبرزها:

- متابعة دراسة التهيئة والتعمير والراعية إلى التحكم في تطوير الإقليم البلدي، بالتعاون مع الهياكل المعنية.
- تنفيذ ومتابعة سير تطور وسائل التهيئة والتعمير بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- ضمان التشاور في إطار إعداد وسائل التعمير بالتعاون مع الجماعات المحلية.

- ضمان التشاور في إطار إعداد وسائل التعمير بالتعاون مع الجماعات المحلية. يعد التشريع رقم 03/87الصادر في 01/27 1987[2] أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق استراتيجية منتظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور أخر للبناء والتهيئة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كانت عليه[3]

[1]– أنظر: الفقرة الرابعة من المادة 94 من القانون رقم 11–10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011

[2]– القانون رقم 03/87 المؤرخ في جانفي المتعلق بالتهيئة العمرانية ج رقم 05 الذي حددت أدوات التهيئة والتعمير

[3]– عربي باي يزيد استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق ,تخصص قانون اداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 21.

الفرع الثاني: مكتب التأطير والترقية العقارية والتهيئة

يكلّف هذا المكتب بما يلي:

- المساعدة التقنية للمتعاملين المكلفين بتسيير عمليات التجديد الحضري والترقية العقارية.
- تأطير المتعاملين العقاريين للإستعمال العقلاني للأراضي.

الفرع الثالث: مكتب شهادات التعمير والمراقبة

يكلّف هذا المكتب بما يلي:

السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير ومن أهم وظائفه أدوات التهيئة والتعمير المذكورة تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير، كما تضبط توقعات التعمير وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر وهذا في إطار حماية البيئة والمحيط[1] ، كما يقوم هذا المكتب بإعداد الإحصائيات في مجال التهيئة والتعمير بالإضافة إلى مهام أخرى عند ضخ عقود التعمير.[2]

المطلب الثاني: مصلحة الهندسة المعمارية والبناء

كانت هذه المصلحة تدعى مصلحة البناء حسب المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 البند الثاني منه، حيث تغيرت التسمية بإضافة

[1]– عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص 597.

[2]– أنظر: المادة 5 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 25 يناير 2018 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الهندسة المعمارية حسب المرسوم التنفيذي 13-13 المؤرخ في 15 يناير 20143، ولقد نصت المادة الثالثة منه والتي تحدد مهام المديرية خاصة في مجال الهندسة المعمارية بالتركيز في تفضيل الإبداع المعمارية وتقنيات البناء وضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات بالإضافة إلى ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقدمها.

ففي مجال البناء يتم التأكد من تطبيق الوثائق التقنية ومقاييس البناء المعمول بها وإحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع الموارد الطبيعية المستعملة في البناء بالإضافة إلى المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة ومواد البناء وكذا السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء.

وقد نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13-13 على أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تضم أربعة مصالح[1] من بينها مصلحة الهندسة المعمارية بعد ما كان مكتب الهندسة المعمارية تابع لمصلحة التهيئة والتعمير حيث تضم هذه المصلحة ثلاث مكاتب وهذا حسب المهام الموكلة.

الفرع الأول: مكتب الدراسات ومقاييس البناء

يقوم هذا المكتب بمجموعة من الدراسات المنجزة في مشروع ما، ويقوم بإعداد الملف الخاص به والمتمثلة في:

- متابعة تطور وسائل الدراسات والانجاز في الولاية والبحث عن الطرق ووسائل استقراره وتطويره.
- ضمان جمع واستغلال مجمل المعطيات المتعلقة بالدراسات والانجاز وتوفير البناء.

[1] - أنظر المادة 04 من المرسوم 13-13 السالف الذكر.

- تنفيذ في إطار الصلاحيات المخولة له، المخطط السنوي للقطاع طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية.
- القيام بمتابعة مستمرة للأعمال الجارية وتقييمها دوريا قصد إرسالها للسلطة الوصية.[1]
- متابعة سير اتجاهات أسواق مواد البناء.[2]

الفرع الثاني: مكتب التنظيم التقني ونوعية البناء

يكلّف هذا المكتب بما يلي:

- المشاركة في تطوير التنظيم التقني في مجال البناء وتنفيذه.
- تنفيذ السياسة التقنية في البناء والتأكد من نشر القواعد التقنية وتطبيقها.
- ضمان الدعم التقني لمصلحة التعمير أثناء الدراسات المختلفة لملف رخص البناء لاسيما رخص بناء المشاريع الهيكلية.
- المشاركة في فحص البنايات والحالات المتدهورة.

الفرع الثالث: مكتب أنماط ومواد البناء

يختص هذا المكتب في اختيار نوعية وجودة البناء.

وأهم ما يكلف به هذا المكتب المشاركة مع الإدارات والهيئات المعنية في دراسة وتطوير المنتوج، المواد والمكونات الجديدة أو التقليدية المستعملة في البناء ومراقبة استعمالها، كما يعمل على ضمان واستغلال كافة المعطيات المتعلقة بالإنتاج واستعمال المنتوج والمواد والمكونات على المستوى المحلي.

[1]- أنظر: المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك بين وزيري السكن و وزير المالية والوزير المنتدب لدى الحكومة المؤرخ في 1998/04/22.

المطلب الثالث: مصلحة متابعة الصفقات العمومية

استحدثت هذه المصلحة بموجب المرسوم التنفيذي 13-13 بعدما كانت عبارة عن مكتب تابع لمصلحة الإدارة والوسائل، وهذه المصلحة معنية بمتابعة الصفقات العمومية[1] على مستوى المديرية كصاحبة المشروع أو مفوضة عن المشروع، ونتيجة لذلك تضم أربعة مكاتب نذكرها كالآتي:

الفرع الأول: مكتب دفاتر الشروط

من أهم الوظائف التي يقوم بها تسهيل عملية الإعلان عن المشاريع والدراسات والمتابعة حسب قانون الصفقات العمومية[2]، سواء كانت مناقصة أو مسابقة.

الفرع الثاني: مكتب الملاحقة

من المهام المنوطة بهذا المكتب: مراجعة الملاحق، إعداد الملاحق للغلق عند إتمام المشروع، إرسال الملحق إلى لجنة الصفقات العمومية بالولاية بعد المصادقة ....الخ.

الفرع الثالث: مكتب الاتفاقيات

يكلف هذا المكتب بمراجعة الاتفاقيات وفق نموذج دفتر الشروط وتقوم به الإدارة تطبيقا لتنظيم قانون الصفقات العمومية إن التعديل الذي طرأ على قانون الصفقات العمومية الجديد ركز في تعرف الصفقة العمومية على المقابل المالي وكذا موضوع

[1] – أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/22.

[2]– القانون 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ويتضمن تنظيم قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

الصفقة كما مس التغيير كل من لجنة فتح الأظرف ولجنة تقييم العروض فأصبحت لجنة واحدة تسمى لجنة فتح الأظرف وتقييم العروض[1].

الفرع الرابع: مكتب التجهيز

من أهم ما يوكل لهذا المكتب القيام بالمحاسبة العمومية من خلال مراجعة الصفقات أو الاتفاقيات وأيضا الوثائق المرفقة معها، كما يقوم بإعداد بطاقات الالتزام بعد الإمضاء عليها من طرف صاحب المشروع(المدير) وختمها.

المطلب الرابع: مصلحة الإدارة والوسائل العامة

تشكل هذه المصلحة الهيكل الإداري للمديرية باعتبار أن جل المصالح التي ذكرت مصالح تقنية بحتة وتقوم بتسيير كل ما يتعلق بالموظفين وتضطلع بمهام مختلفة موزعة على مختلف مكاتب المصلحة.

الفرع الأول: مكتب تسيير المستخدمين.

يعمل على تسيير مسار المستخدمين الإداريين والتقنيين طبقا للتنظيم المعمول به والسهر على وضع الوسائل البشرية اللازمة لسير المصالح.

الفرع الثاني: مكتب الميزانية والمحاسبة والوسائل العامة

يقوم هذا الأخير بإعداد ميزانية التسيير وضمان تطبيقه وفقا للكيفيات المحددة، كما يقوم بضمان تسيير وسائل المديرية وتطوير نشاط من شأنه ضمان توفير لكل مصلحة الوسائل الضرورية لسيرها العادي.

[1] – أنظر المادة 16 من المرسوم الرئاسي رقم 15 /247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ويتضمن تنظيم قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

الفرع الثالث: مكتب الشؤون القانونية والمنازعات

أهم ما يقوم به متابعة القضايا القانونية للقطاع وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بها[1]، فهو يكلّف بما يلي:

- تنفيذ الإجراءات الموجهة لضمان تطبيق النظام العام.
- معرفة ومتابعة ومعالجة المنازعات العامة في إطار نشاط القطاع بالتعاون مع الهياكل المعنية، وتقييم النتائج دوريا.
- متابعة القضايا القانونية للقطاع وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بها.
- متابعة وحلّ المنازعات العامة في إطار نشاطات المديرية خاصة النزاعات الناشئة عن إنشاء المشاريع.

الفرع الرابع: مكتب الأرشيف والمؤسسات المنحلة

للمكتب دور هام في حفظ الأرشيف، خاصة بالنسبة للجانب التقني، أين تكون الكثير من المنازعات، خاصة بالنسبة للآراء التقنية التي تقوم بها المديرية بخصوص مختلف عقود التعمير[2]، حيث يتم الرجوع إلى هذه الوثائق عند الحاجة إليها واستصدارها من مكتب الأرشيف وكذا حفظ وتسير الأرشيف، أمّا بالنسبة لأرشيف المؤسسات المنحلّة[3] فتوجد به الملفات الخاصة بمختلف المؤسسات والشركات التي كانت تابعة لوزارة السكن والعمران وبعد إفلاس هاته الشركات، تمّ حلها من طرف الدولة وتصنيفها عن طريق

[1] أنظر المادة:800 من القانون 09.08 المؤرخ في 25فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

[2] - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[3] لعويجي عبد الله الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من الفوضى , مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص بالماتقى الوطني , إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر محمد خيضر بسكرة , سبتمبر 20013

المصفين، ليتم إيداع ملفات العمال لمختلف الشركات المنحلّة على مستوى مكتب الأرشيف الموجود على مستوى المديرية لانجاز شهادات العمل.

المبحث الرابع: اختصاصات مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تعمل مديرية التعمير والبناء على تجسيد سياسة موضوعها التعمير والبناء وفق قواعد قانونية وتنظيمية فاختصاصها من النظام العام، فلا يمكن منحه إلى جهات أخرى فهي الجهة التي يخول لها القانون ذلك، فاختصاصها أصيل منح إياها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والعمران والمصالح المكونة لها، فمن خلال المادة الثانية منه، ليليه صدور المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير 2013 ليحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في المادة الثالثة منه، ولذلك سنتطرق لمجالات التي اختصت فيها مديرية التعمير والبناء.

المطلب الأول: اختصاصاتها في مجال التعمير

إن اختصاصات مديرية التعمير والبناء في مجال التعمير اختصاص أصيل، كون أن التعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشبكة دقيقة يشمل مختلف متطلبات السكن وحاجياتها على صعيد إعداد البنايات السكنية[1]، وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية، الثقافية...، ولا يستثني المساحات الخضراء، بالإضافة إلى كل ما يتعلق بالبنية التحتية الحيوية كالطرق وشبكات النقل الحضري.....الخ، لذا تبرز اختصاصاتها في مجال التعمير من خلال تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير حماية المناطق والمواقع برمجة وتوفير العقار للتعمير، وأخيرا عقود التعمير.[2]

[1] - أنظر الملحق رقم 07

[2] – أنظر: الفقرة 02 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13، السالف الذكر.

الفرع الأول: تنفيذ أدوات التعمير

بعد المصادقة على أدوات التهيئة والتعمير للمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177[1]، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178[2]، تتولى مديرية التعمير والبناء في مجال التعمير ضمان تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها مع الهيئات المعنية.

وتعمل على المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص كما تسهر على احترام القواعد في مجال التعمير مع تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة كما تعمل على برمجة وضمان توفير العقار القابل للتعمير على المدى القريب المتوسط والبعيد.

أولاً: إعداد التقرير

أ- **مخطط شغل الأراضي** (التهيئة والتقنين العمراني)

[1]- أنظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية مؤرخة في 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005/317 المؤرخ في 10 سبتمبر جريدة رسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

[2]- أنظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/ 2005 مؤرخة في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 مؤرخ في 11 سبتمبر 2005.

يحدد بصفة مفصلة كيفيات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء عليها، فمن خصائصه أنه مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير[1]، ويظهر كون مديرية التعمير والبناء على أنها صاحبة المشروع عن طريق مكتب الدراسات والانجازات في التعمير.

ب- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

فحسب نص المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي يستخلص من محتواها أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، إذ يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة[2]، هذا المخطط وضع في الأصل لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها.[3]

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبيّن التوجهات الكبرى للتهيئة، فالمديرية تعتبر صاحبة المشروع وصاحبة العمل وكذا مكتب الدراسات والانجازات في التعمير.

ثانيا: الخرائـــــــط

وعلى ضوء ما ذكر آنفا فمن خلال المخططين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيز والهياكل الأساسية فعلى أساسها يتم:

- تعيين الكمية الدنيا والقصور في البناء المسموح به.

---

[1]- أنظر: المادة 10 من القانون 90-29 المعدل والمتمم .

[2]- أقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 41.

[3]- أنظر: المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة والمناطق الواجب حمايتها.
- تحديد المساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية وطرق المرور.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها.
- يحدد الارتفاقات.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحة الواجبة وقايتها وحمايتها.[1]

ثالثا: اختيار الأرضية (استيعاب المشروع)

حيث يقوم الأمين العام بتوجيه الدعوة لرئيس الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى كل من يهمه الأمر، وله علاقة بقطاعه بالنسبة للمدراء التنفيذيين كذلك محافظة الغابات وعلى رأسهم مدير التعمير حيث يتم تحديد تاريخ ووجهة العمل مع تسخير وسائل النقل وتاريخ الانطلاق لاختيار الأرضية.

الفرع الثاني: المحافظة على المناطق والموقع الخاص

أولاً: حماية الأراضي الفلاحية

لقد جاءت كل النصوص المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية لوضع سياج خاص لحماية الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية وفي ضمن هذه القوانين وأهمها قانون التوجيه العقاري "قانون أملاك الدولة"، قانون التعمير وغيرها من القوانين والنصوص التي جاءت لإدراج حماية خاصة للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية في ظلّ دخول الجزائر مرحلة جديدة، أين حاول المشرع إن يجد حلاّ لحماية الأراضي الزراعية من

[1]– أنظر: المواد من 18 إلى 31 من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2012 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 77 مؤرخة في 12 ديسمبر 2001.

التآكل والرخصة العمرانية ومن جهة أخرى، إنتاج أراضي للبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة[1]، وإن أبدت الدولة نية في حماية الأراضي الفلاحية لم تسلم هذه الأخيرة من التواطؤ في انتهاك مجالها[2]، وبالرجوع إلى مخطط التوجيه ومخطط شغل الأراضي خاصة المادة 21 منه حيث تنصب على أنه: الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير تعود إلى أدوات التهيئة والتعمير وهذا للحفاظ على الأراضي الفلاحية.

ثانيًا: حماية المعالم الأثرية والثقافية

في سياق تسليم عقود التعمير فإن كان شأن المباني المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية يمكن رفض تسليم رخصة البناء، كما يمكن تعليق تسليم الرخصة إلزاما على احترام شروط نص عليها القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي اشترط الحصول على الرخص من وزارة الثقافة قبل البدء في الأشغال بالنسبة للمناطق المحصنة كالمعالم الأثرية أو الثقافية أين تكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

الفرع الثالث: برمجة وتوفير العقار القابل للتعمير

تعد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير[3]، فحسب نص المادة 18 والتي حددت وضعية المخطط التوجيهي فيما يلي:

[1]- أنظر: المادة 21 من القانون 90-29الذي يتضمن التوجيه العقاري

[2]- أنظر: قرار مجلس الدولة رقم 003535 مؤرخ في 09 جويلية 2001 منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2002، ص 128.

[3]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة، 2012، ص 48.

- تحديد تخصيص العام للأراضي على مجموعة تراب أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- تحديد توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في النسيج الحضري والمناطق الواجب حمايتها، وقد قام المشرع حسب المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي بتقسيم المخططات.[1]

أين يظهر اختصاص المديرية في مجال الهندسة المعمارية[2]، وذلك من خلال اهتمام المشرع في هذا المجال بترقية المبنى حسب خصائص المنطقة، بالإضافة إلى ضمانات التنسيق في تطوير السكن، وسنتطرق لما ذكر في الفروع التالية.

المطلب الثاني: اختصاصاتها في مجال الهندسة المعمارية

بتطور أساليب الفن المعماري وتمكن مختلف المشيدون من إنجاز مباني ضخمة في هذا الإطار يتجلى حسن التنفيذ عن طريق الإعداد الجيد لمشاريع البناء أين يظهر اختصاص المديرية في مجال الهندسة المعمارية عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-13، من خلال اهتمام المشرع بالعمران كذلك في ضمانات التنسيق وفي تطوير السكن وترقية المبنى.

الفرع الأول: التشريع العمراني

لقد تطور اهتمام المشرع بالعمران من خلال المخططات العمرانية واتخاذ عدة جوانب نذكر منها:

[1]- أنظر: المادة 19 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[2]- أقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 41.

أولاً: الجانب الجمالي

ويقوم على فكرة إنجاز البنايات بمواصفات مطابقة لأحكام وقواعد الهندسة المعمارية، وأقر المشرع العمراني على الجانب الجمالي[1] في مختلف البنايات التابعة للقطاع العام أو الخاص، وذلك من خلال عدم تسليم رخصة البناء إلا بعد توفر شرط معين وهو إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني[2] يتضمن الهندسة المعمارية.

ثانيًا: الجانب الجمالي والوظيفي

إن المشرع وسع من اهتمامه ليشمل الجانب الجمالي والوظيفي لحركة البناء وهذا ما أكدته المادة 10 من القانون 90-29 الفقرة الثانية منه وهذا نصها: "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقص مع تنظيمات التعمير دون تعرض صاحبه لعقوبة".[3]

إذ أصبحت المخططات أدوات رئيسية لرسم المعالم الكبرى لمختلف أرجاء تراب البلدية وتقسيمها إلى قطعا، مع توضيح وظائفها وأدواته وكيفية الترابط بينهما لتفعيل التسيير الحسن للأداء الجمالي.

ثالثا: الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة

من خلال الاهتمام الذي أولاه المشرع بالجانب الوظيفي والجمالي ظهر هذا النوع فبعد كارثة بومرداس لسنة 2003 وبعد الزلزال وما نتج عنه من خسائر بشرية ومادية

---

[1]- أنظر: المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[2]- أقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 151-152.

[3]- أنظر: المادة 10 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالمرسوم والتشريعي رقم 07/94 مؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلقة بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 غشت 2004.

كان لزاما على المشرع التركيز على جانب السلامة، هذا الأخير يقوم على فكرة توفير مخططات خاصة بالهندسة المعمارية في ملف رخصة البناء، وأن يتم التوضيح بالتفصيل لكيفية إنشاء وتجسيد هيكل البنايات وأساساتها، حتى توفر الإطار الوقائي من أخطار التكنولوجيا والطبيعة ومن إنزلاقات التربة والزلازل والفيضانات ليتم قبول رخصة البناء وغاية المشرع من إخضاع هذا النوع من التعمير لضرورة استصدار رخصة البناء انما هو للحفاظ على النظرة الجمالية للشارع ثم المدينة، كما أن السلطة الإدارية المختصة مانحة رخصة البناء قد تعمد إلى ضبط نسق جمالي موحد على واجهات المباني المطلة على الساحات العمومية[1].

الفرع الثاني: ترقية حسب خصائص المنطقة

تعدّ توقعات التعمير المبنية في كل أدوات التهيئة والتعمير وكذا قواعد الوقاية من أخطار البناء على الدراسات التي قامت بها المصالح وتؤخذ بعين الإعتبار العمراني والمنشآت والمواد المراد إنجازها في كل سنة، وذلك حسب طلبات الحصول على الرخص وشهادات التعمير.[2]

أولاً: الأخطار الطبيعية

1- الزلزال والخطر الجيولوجي

فحسب المادة 19 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

[1] – خير الدين بن مشرنن رخصة البناء الآدات القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 36.

[2]– لعريجي عبد الله، نفس المرجع، ص 61.

"دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة يمنع منعا باتا البناء للأسباب التالية":

المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشط والخطر الجيولوجي من خلال هذه الأراضي والمناطق في المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية، إذ يتم تصنيف مجموعة المناطق المعرضة لهذه الأخطار بحسب أهمية الخطر، وأيضا القيام بإجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية عن طريق القواعد المضادة للزلازل أو القيام بخبرة، وفي حالة عدم التوضيح في المخطط يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة.

2-الفيضانات

دائما حسب نص المادة 19 المذكورة آنفا دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير يمنع البناء منعا باتا:

- الأراضي المعرضة للفيضانات.
- الأراضي المعرضة لمجاري الأودية.
- المناطق الواقعة أسفل السدود.

إلا بعد توضيحها في المخطط العام للوقاية من الفيضانات عن طريق التعرض للفيضانات بما فيها مجاري الأودية والمساحات الواقعة أسفل السدود والمهددة بالإنهيار، وفي حالة عدم توضيحها في المخطط يتم رفض رخصة البناء أو التجزئة إلا بشروط خاصة.[1]

[1]- أنظر: المادة 21 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث والتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد المؤرخة في 29 ديسمبر 2004.

وهناك حالات أخرى ذكرت في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 "يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بشروط خاصة منها الانجراف وإنخفاض التربة والإنزلاقات والجرف".[1]

3- المناطق المثقلة بإرتفاقات

إن المناطق المثقلة بإرتفاقات لا يمكن البناء عليها بسبب الأخطار الكبيرة، وكذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها، حسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 20/04 فهاته المناطق توضح وفق مخطط شغل الأراضي.

ثانيًا: الخصائص المناخية

إن المناخ يعتبر عنصرا مهما في الدراسات العمرانية لما له من تأثيرات في إختيار النمط والمواد المستعملة في إنجازه، بحيث يتميز مجال الدراسة بمناخ قار شبه جاف حار صيفا وبارد وممطر شتاءا.

1-التساقط (الأمطار)

إن تساقط الأمطار يختلف من شهر لآخر بحيث يكون أعلى معدل في شهر مارس وأقل معدل في شهر جانفي وتشهد فترات (مارس-أفريل) أكثر نسبة لتساقط الأمطار.

2- الحرارة

[1]- أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26، مؤرخة في 01 جوان 1991.

تلعب درجة الحرارة دورا هاما في إختيار نوع البناء من حيث مواد البناء، حيث تصل الحرارة إلى 41.9 في الصيف ودون الصفر في الشتاء بالنسبة لمناطق دون أخرى.

3- الرياح

عموما الرياح ذات الإتجاه شمال غرب في الشتاء، وفي فصل الصيف توجد رياح السيروكو غالبا ستة عشر(16) يوما في السنة وكذلك بالنسبة لمناطق دون أخرى.

ثالثًا: الخصائص البشرية

إن الدراسة السكانية[1] تعتبر عنصرا مهما في مجال التهيئة والتخطيط باعتبار أن التطور في عدد السكان والسبيل إلى توسيع أي مدينة مما يؤدي إلى الزيادة في الطلب على السكن والمرافق العمومية ومختلف الوظائف الأخرى، وهذا ما يعني زيادة الطلب على المساحات.

الفرع الثالث: ضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية

حيث يتم إعداد مخطط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة تحت سلطة الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، عن طريق مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وبقرار من الوالي[2].

يتم إرساله إلى الوزراء (التعمير، الداخلية، المالية، التخطيط والتهيئة العمرانية) إذ يشمل هذا المخطط من:

- الرسم البياني الإجمالي للإصلاح

[1] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 13/13 السالف الذكر.

- البرنامج العام للتدخل
- برنامج العمل في مجال التجهيز والأعمال الحرفية والصناعية[1]

فبالنسبة لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمتها تكمن في تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والبناء والهندسة المعمارية على المستوى المحلي، إذ تعمل على تنظيم تدخلات وإعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.

- تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائم للموقع.
- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية لمقاييس البناء المعمول بها.
- ترقية وتطوير أنظمة البناء وأدوات البناء.

كما تعمل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وبالتنسيق مع مديرية السكن في مجال تطور السكن نذكر على سبيل المثل:

- تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي.
- متابعة حالة تقدمها بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية.
- المراقبة التقنية الخاصة بإنجاز القطاعات والتنسيق مع النشاطات.
- ضمان متابعة ومراقبة إنجازات برامج السكن.

أما في مجال ضمان التناسق والتجهيزات العمومية تنسق هذه الأخيرة مع مديرية التجهيز العمومية كما يلي:

- المشاركة في تحديد الاحتياطات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات.
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبنى.

[1] – المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 684/83 المؤرخ في 26نوفمبر1983 يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة جريدة رسمية عدد49 مؤرخة في 29نوفمبر1983.

- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود واقتراح عمليات لتكييفه بالاتصال مع الهياكل المعنية[1].

الفرع الرابع: برامج التهيئة الحضرية

على اعتبار أن المديرية مفوض لبرامج التهيئة الحضرية، فيمكن لها أن تبرم صفقة أو أكثر بهدف تلبية حاجة معينة خاصة بالتسيير[2].

فبرامج التهيئة الحضرية تعد من خلال الصفقات العمومية التي تمنح للمصلحة المتعاقدة أن تبرم الصفقة كصاحبة المشروع، فتقوم بإعداد دفتر الشروط حسب نص المادة العاشرة "دفاتر الشروط التي تبرم وتنفذ وفقا للصفقات العمومية".

أما بالنسبة كمفوض برامج التهيئة الحضرية، فهي المشاريع الخاصة بالوكالة الولائية للتنظيم العقاريين الحضريين، أين تبرم الاتفاقية مع المتعامل المتعاقد وبعد تحديد قيمة المشروع موضوع الاتفاقية، تكلف مديرية التعمير والبناء بصفتها الآمر بالعرف، بتسديد جميع مستحقات المقاول عن طريق الصندوق الوطني للسكن باعتباره المحاسب المكلف بالتسديد للمبلغ الإجمالي للاتفاقية.

[1] – المواد 03 إلى 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13.

[2] – المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 274/15 المؤرخ في 16 سبتمبر ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام .

المطلب الثالث: اختصاصاتها في مجال البناء

إن تطور الدول يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على أهمية العقار[1]، إذ أن أعمال البناء من الحقوق، وكذا الحرية الفردية التي يجب تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام[2].

لضمان احترام قواعد العمران[3] بإسناد أعمال البناء ومراقبتها من اجل الاستقلال العقلاني فمن خلال الاختصاصات المسندة للمديرية في مجال البناء متسلط الضوء على عملية مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات وفق مقاييس البناء ثم إلى مواقع المحاجر والمواد المستعملة للبناء إلى تطوير أنظمة البناء

الفرع الأول: تطبيق القوانين والتنظيمات وفق مقاييس البناء

أولا: البناءات

1- المظهر الخارجي للبنايات:

حيث وبالضرورة يجب أن تتماشى البنايات والمنشات المراد بناؤها مع موقعها وحجمها أو المظهر الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية او الحضرية، وكذا المحافظة على أفاق المعالم الأثرية، حيث يجب ان تكون للبنايات ببساطة في الحجم والمظهر وانسجام مع المنظر العام المدينة.

لقد رصد القانون التوجيهي للمدينة جميع الأدوات والآليات الكفيلة بضمان سياسة المدينة على أكمل وجه سواء من ناحية الأشخاص أو الإجراءات أو الموارد الأزمة أو

[1] – عربي باي زيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، 2015 ' ص08..

[2] – أنظر ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، ط02، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف ، قسم الحقوق، قانون عقاري، ص123,

[3] – أنظر المادة 19 من القانون التوجيهي للمدينة.

الهيات من اجل النهوض بالنسيج العمراني ومواكبة التطورات الحاصلة في مجال العمران[1].

2- المظهر الداخلي للبنايات.

بعد أن تطرقنا إلى المظهر الخارجي للبنايات عمد المشرع على تطبيق القوانين والتنظيمات وفق مقاييس البناء فيما يخص المظهر الداخلي للبناء.

ثانيا: التهيئة الحضرية

هي عبارة عن عمليات تحسين حيث يمنح الامتياز للأحياء المتدهورة ضمن الأنسجة الحضرية ويتم ذلك عن طريق التدخل خلال خمس (05) سنوات مع إعداد وإرسال بطاقات تقنية لطلب التسجيل المتعلقة بها، مرفقة بوصف حالة الأماكن وبطبيعة الإشغال التي سيتم انجازها .

1-نوعية البناء:

إن الخدمات في مجال الهياكل شبكات التهيئة تتم تحت الارض باستثناء التهيئة الظاهرة.

أ- الاختيار السيء لمواد البناء:

أين يتم إعداد دفتر الشروط فيما يخص اختيار المواد والتي يقوم باختيارها او اقتراحها مكتب الدراسات بالتنسيق مع المصالح التقنية، أين يتجنب المواد الضعيفة التي لا تساعد على التهيئة الجيدة كالبلاط قليل المقاومة وسريع الانكسار، الأرضية المتشابكة، تلبيسه الحجارة.

ب- استعمال مواد البناء ذات مواصفات عالية الجودة:

[1] -مانع جمال عبد الناصر، سياسة المدينة والتنمية المستدامة في ظل القانون التوجيهي للمدينة مجلة العلوم القانونية العدد، 04 جوان 2008، ، ص31.

بالنسبة للأرصفة، أين تكون ممرات الراجلين تستعمل خرسانات الاسمنت مع الحصى الأرصفة تكون بالحجارة بالطابع المتشابك ،أين تكون موضوعه بطريقة صحيحة وحواف الأرصفة في حالة جيدة، وعند الضرورة يتم صيانتها وتحسينها بالنسبة لأعمدة الإنارة المستعملة في الإنارة العمومية يجب اختيارها على أساس الشكل والحجم و النوعية الجيدة للأثاث الحضري الدائم مما يستوجب وصفه بصفة منظمة .

ومعلقة لتجنب كل تغيير أو تبديل، أما قنوات المياه الصالحة للشرب والتطهير الكهرباء والغاز وكذا المواصلات السلكية و اللاسلكية فيجب أن تستجيب للمواصفات التقنية التي تضمنها التنظيمات[1].

الفرع الثاني: تحديد مواقع المحاجر ومواد البناء:

ويتم ذلك من خلال استقلال مقالع الحجارة والرمل ،حيث يتمثل هذا النشاط في استخراج أو وضع المواد المعدنية غير فلزية التي تحتوي على اي مادة معدنية قابلة للتثمين والموجهة لاغراض البناء والرصف .

أ-المصلحة الجيولوجية الوطنية :

وهي سلطة إدارية مستقلة مكلفة بمراقبة المنجميات، حيث تمارس جملة من المهام تسير الإبداع القانوني للمعلومات، وهو المحافظة على ثروات المعلومات الجيولوجية الوطنية وهي عبارة عن ثروة وثائقية تجمع نتائج الأشغال، والدراسات المنجزة في إطار الأنشطة المتصلة بعلوم الأرض والبحث والاستغلال المنجمي على كامل التراب الوطني

[1] – التعليمة الوزارية رقم 05 مؤرخة في 26نوفمبر 2012تتضمن مراقبة نوعية اشغال التحسين الحضري

ب-إعداد الجرد المعدني الوطني :

- يتمثل في إعداد تسجيل وصفي وتقديري للعناصر المكونة للثروة المعدنية .
- انجاز الخرائط الجيولوجية الموضوعية وأشغال البحث بواسطة وسائلها الخاصة[1].

الفرع الثالث: تطور انظمة البناء و مواد البناء :

بالتعاون مع المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة تقوم المديرية بمبادرة لدراسة البحث وضبط البناء والمركبات والأدوات وأنظمة البناء من خلال مكتب التنظيم التقني.

على مستوى مصلحة الهندسة المعمارية ،بالمشاركة في تطوير وتنفيذ لسياسة التقنية في البناء والتأكد من نشرها وتطبيق قواعدها التقنية على المستوى المحلي، أما مكتب أنماط ومواد البناء فيمكن مهامه في المشاركة مع الإدارات الأخرى والمصالح المعنية بدراسة وتطور المنتوجات والمواد والخدمات الجديدة ومراقبتها وتنفيذها، وضمان النشر المحلي للمكونات وطرق البناء المعتمدة ومتابعة تنفيذها كذلك ضمان وجمع استغلال كافة المعطيات المتعلقة بإنتاج واستعمال المنتوجات ومواد المكونات على المستوى المحلي[2].

وبالنسبة للمركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء يقوم بجمع جميع المركبات والمواد المستعملة للبناء ودراسة التجارب المرتبطة بأشغال البحث لحساب

[1] -المواد 11الى 40 في الأمر رقم 02/27/المؤرخ في 01 مارس 2007،جريدة رسمية، عدد16 مؤرخة في 07/مارس 2007 يعدل و يتمم القانون 10/01المؤرخفي 03 يوليو 2001 جريدة رسمية عدد35 مؤرخة في 04/يوليو 2010

[2] – المادة 05من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22افريل 1998

الهيئات التي تلتمس منها ذلك مع إبداء آراء تقنية فيما يخص المواد ومركبات البناء وكذا إعداد وسائط تقنية تستخدم كقاعدة للنصوص التنظيمية:

خلاصة الفصل الأول :

مديرية التعمير والبناء هي مديرية تنفيذية تشكل مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الجزائري وتخضع للسلطة الرئاسية للوزير رغم تواجدها خارج الهيكل المركزي للوزارة تتولى تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي، وتسهر على تطبيق القواعد في مجال التعمير وبرمجة وتوفير العقار القابل للتعمير سوى على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد ...الخ .

إذ تعّد المرجعية الأولى من حيث البداية طبقا للقرار الوزاري المشترك من المرسوم97/98 مرحلة تسميتها مديرية التعمير والبناء والسكن إلى غاية 30 جانفي 2001، وانقسمت بدورها إلى: مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيز العمومية، وبتعديل المرسوم التنفيذي 13/13 المؤرخ في 15 يناير أصبحت تدعى بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، أما بالنسبة للتنظيم الهيكلي بدوره مسّه التعديل بإضافة مصلحة هامة هي مصلحة متابعة الصفقات العمومية مع البقاء على المصالح الأخرى وتغيير تسميتهم وأصبحت الأقسام الفرعية للمديرية تدعى الأقسام الفرعية الإقليمية.

من خلال ما ذكر يتجلّى دور مديرية التعمير والبناء في السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية، وتضطلع بمهمة هامة هي الاستشارة التقنية لأجل الانطلاقة في كل المشاريع الإنمائية.

الفصل الثاني:

دراسة حالة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ولاية تبسة

تمهيد

المبحث الأول: ماهية مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة

المطلب الأول: نشأة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة

المطلب الثاني: تعريف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمديرية التعمير والبناء

المبحث الثاني: مقاربة مفاهيمية للشباك الوحيد

المطلب الأول: نشأة الشباك الوحيد

المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية

المطلب الثالث: آلية سير الشباك الوحيد.

المبحث الثالث: الدور الرقابي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

المطلب الأول: المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: تصنيف المخالفات

المطلب الثالث: إجراءات المراقبة في ميدان التعمير

إن ولاية تبسة بكثافتها السكانية المتنامية ومساحتها الشاسعة وموقعها الإستراتيجي وكونها إحدى أهم الولايات الحدودية كان لزاما على الدولة تلبية الحاجات والمتطلبات لمواطنيها فلا سبيل لذلك في تقريب الإدارة من المواطن لطرح انشغالاته المتاحة دون مشقة من خلال إدارة تمثل امتدادا لوزارة السكن والعمران ما لبث أن تولت مديرية التعمير والبناء على المستوى المحلي مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والبناء.

وسنتناول في هذا الفصل دراسة حالة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة حيث سنتطرق في المبحث الأول لماهية مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة ونكتشف في المبحث الثاني الشباك الوحيد على مستوى ولاية تبسة ثم نختم من خلال المبحث الثالث الدور الرقابي الذي تلعبه المديرية.

المبحث الأول: ماهية مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة.

مرت مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة بمراحل عدة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 13/13 الصادر بتاريخ 15 يناير 2013 الذي أحدث تغيرات شتى سنتطرق لها من خلال ما يلي:

المطلب الأول: نشأة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة.

كان هذا الهيكل تحت اسم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والسكن وفقا للقرار الوزاري المشترك بدلالة المرسوم رقم 98-97 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418 الموافق لـــ22 مارس 1998.

وقد جاء في المادة الأولى فيه مايلي: "تنشأ في إطار أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27 أكتوبر 1998 والسابق ذكره،[1] ولايات أدرار، الأغواط،...، **تبسة**،... مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ثم تلتها مرحلة ثانية وبالضبط في سنة 2001 وبالتحديد في 30 جانفي 2001 انقسمت هذه المديرية إلى مديريتين منفصلتين هما:

- مديرية التعمير والبناء.
- مديرية السكن والتجهيز العمومية.

وبصدور المرسوم التنفيذي 13/13 الصادر بتاريخ 15 يناير 2013 أصبحت تدعى في مضمون النص مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

أحدث هذا المرسوم من حيث تسمية المديرية بتغيير اسمها بإضافة مصطلح الهندسة المعمارية كما أحدث تغيير من خلال الهيكل التنظيمي فأصبحت تضم أربعة (04) مصالح

[1]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة، يحدد المديريات التابعة لوزارة السكن ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها، جريدة رسمية رقم 54 المؤرخة في 02 ربيع الثاني، 1419 هـ .

بعد أن كانت ثلاث مصالح فقط من خلال إحداث مصلحة "مراقبة الصفقات العمومية" لأهميتها وارتباطها بالمال العام.

المطلب الثاني: تعريف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تعمل الدولة الحديثة على القيام بكل واجباتها والحيلولة دون تعطيل مصالح مواطنيها ولا يتأتى ذلك إلا من خلال نظام إداري يسميه البعض بالمركزية النسبية وقد ظهر هذا الأسلوب نتيجة مساوئ المركزية المطلقة وعدم تمكن الوزير على أرض الواقع من التحكم في كل صغيرة وكبيرة تحدث في كل جزء من إقليم الدولة.[1]

إذ تمثل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، الوزارة على مستوى الإقليم بما يعني أنها خارج الهيكل الداخلي للوزارة فهي تعتبر مديرية تنفيذية على مستوى إقليم ولاية تبسة وهي امتداد لوزارة السكن والعمران وتعمل على تخفيف العبء وتعمل على سرعة قضاء الحاجات المتنامية دون مشقة وطول الانتظار كمثال تعمل على دراسة رخص البناء وغيرها من الشهادات، كما تعمل على تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير وتفضيل الإبداع المعماري كما تسعى إلى ضمان التناسق في تطور السكن ...الخ.

وحتى تغطي المديرية عملها تقوم بالتنسيق في العمل على مستوى البلديات: ونزة، الماء الأبيض، لعوينات، بئر العاتر، الكويف، مرسط، بئر مقدم، الشريعة، العقلة، نقرين، من خلال أقسام فرعية إقليمية.

وعلى ضوء ما ذكر فالمديرية التنفيذية أسلوب إداري يقوم على توزيع الوظائف والسلطات بين الرئيس ومساعديه من المديرين أو المسؤولين حيث يفوض الرئيس إليهم

[1]– عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، الجزائر، 75.

بعضها من الصلاحيات في التصرف واتخاذ القرار فما يمكنهم من القيام بالأعباء الموكلة إليهم.[1]

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

سبق القول بأن مديرية التعمير والبناء لم تتبلور كهيئة إدارية إلا سنة 1998 وأصبح لها وجود وكيان.

فهي إدارة ذات طابع تقني لها جانب استشاري (تقني وفني) نشأت في إطار أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 والمذكور أعلاه لدى ولايات: أدرار الأغواط، أم البواقي، بسكرة، ... **تبسة**...، مديرية للتعمير والبناء،[2] وتوالت صدور المراسيم التالية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 19 ذي القعدة 1418 الموافق لـــ18 مارس 1998.[3]

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418 الموافق لـــ22 أبريل 1998 المحدد لعدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 والذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها.

4- المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية السابقة لوزارة السكن والعمران.

وبناء على ما ذكر هذه المديرية التنفيذية ممثل وزارة السكن والعمران في ميدان التعمير وكذا الهندسة المعمارية.

---

[1]- موسى خليل، الإدراة المعاصرة ،(المبادئ، الوظائف، الممارسة)، ط2، مجد المؤسسة الجامعية للدراســة والنشــر والتوزيع، بيروت، 2011، ص 102.

[2]- المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418 السالف الذكر، ص 21.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 98-197 يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائي ، ج.ر، عدد 17 المؤرخة في 29 ذي القعدة 1418.

المبحث الثاني: مقاربة مفاهيمية للشباك الوحيد.

في ظل الحكومة الإلكترونية وعصر الرقمنة التكنولوجية، تسعى الدولة جاهزة من أجل الوصول إلى آليات قانونية تحقق أهداف إدارية، اجتماعية، اقتصادية،...الخ، بدأت الخطوة الأولى من خلال حصر الإجراءات والاختصاص في إنشاء شباك وحيد[1] على مستوى الولاية، يتولى تحضير ودراسة ملفات عقود التعمير المتمثلة في منح رخص البناء، والتجزئة.

المطلب الأول: نشأة الشباك الوحيد للولاية.

تم فتح شباك وحيد للولاية على غرار الشباك الوحيد للبلدية الذي يتولى مصالح التعمير على مستوى الأمانة التقنية للبلدية.[2]

هذا الشباك تم إنشائه بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.

في حين وباقتراح من السيد مدير التعمير والبناء تم إنشاء الشباك الوحيد للولاية[3] على مستوى مديرية التعمير والبناء بموجب قرار[4] لأجل القيام بالمهام المنوطة به.

المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية.

بموازاة المهام التي يضطلع بها الشباك الوحيد للولاية بخصوص قبول أو رفض منح الرخص[5] أوكلت المهمة إليه وبتشكيلة تضم مسؤولي[6] هيئات كلاً حسب اختصاصه لأجل الاستشارة التقنية[7] ضف إلى أن هذا الأخير يمكن له الاستعانة بأي شخص أو سلطة

[1] - أنظر الملحق رقم (02).
[2] – أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
[3] – أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
[4] – ملحق رقم 2 القرار المنشئ للشباك.
[5] – اختصاص أصيل للشباك الوحيد للولاية في منح رخص البناء والتجزئة.
[6] - أنظر الملحق رقم (03)
[7] -أنظر الملحق رقم (05)

أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله من أجل منح رخصة البناء للإشارة، إلى أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.[1]

يتشكل الشباك من السادة:

- مدير التعمير أو ممثله (رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء رئيسا).
- ممثلا عن الولي.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- 02 عضوا من المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي (المعني).
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الحفظ العقاري أو ممثله.
- مدير أشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الصناعة والمناجم أو ممثله.
- مدير الطاقة أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها في الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.
- مدير السياحة أو ممثله.
- مدير البيئة أو ممثله.

[1]– بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 91.

- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

وفي سياق العمل يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي مختص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، كما يزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية لأجل دراسة الملفات والنظر فيها.

المطلب الثالث: آلية سير الشباك الوحيد.

من خلال ما تم التطرق إليه وبعد معرفة الآلية التي أنشئ بموجبها الشباك الوحيد للولاية ولمعرفة كيف يتم ذلك التناسق بينه وبين كل الجهات لتحقيق المهام الموكلة إليه.

يتم اجتماع الشباك الوحيد الكائن مقره على مستوى مديرية التعمير وبعضوية كافة مدراء الجهات الإدارية المدعوة بصفة قانونية أو ممثلوهم.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء[1] من رئيسه مرة واحدة كل (15) خمسة عشر يوما على الأقل وكلما اقتضى الضرورة لذلك، ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال وبكل وثيقة ضرورة أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل (05) خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبعد الدراسة المستفاضة من طرف الأعضاء تحرر محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى، ينتهي اجتماع الشباك الوحيد بقرارات تبلغ إلى المعنيون من طرف البلدية.

للإشارة وإن كان مدير التعمير، من يرأس الشباك الوحيد بصفة قانونية بموجب قرار ، لكن من الناحية الواقعية من يترأسه هو والي الولاية بتصديق حضوره من خلال إمضاءه على القرارات المتخذة .

[1] - أنظر الملحق (06)

المبحث الثالث: الدور الرقابي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

نظرا لأهمية وخطورة البناء ونتيجة الآثار المترتبة عليه خاصة بالنسبة للأراضي ذات طابع فلاحي أو المواقع الخاصة، المناطق الأثرية منها ... الخ فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها بل وضع لها قيودا وفق نظام قانوني صارم.[1]

المطلب الأول: المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير.

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة،[2] وحسب نص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية فإن الأعوان المكلفين بالمراقبة التقنية في ميدان التهيئة والتعمير هم ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشي التعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية والبناء، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

يؤدي هؤلاء الأعوان اليمين أمام رئيس المحكمة،[3] كما لا يباشرون مهامهم إلا بعد تقديم تكليف مهني[4] يعطيهم الحق في ذلك.

المطلب الثاني: تصنيف المخالفات

حتى تقوم الهيئة المخولة لها قانونا بالمراقبة من أجل ردع المخالفين وتوقيع جزاءًا نظر للقيام بما يخالف التشريع وتجسيدا لمبدأ قانوني لا عقوبة إلا بنص فقد تم تصنيف المخالفة كمايلي:

- انجاز منافذ غير مقررة قانونا.[5]

---

[1]– خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 29.

[2]– أنظر المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 06–55 يتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

[3]– المواد 76، 76 مكرر يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير

[4]– المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06–55، سالف الذكر.

[5]– المادة 15 من القانون رقم 15/08، الذي يحدد مطابقة قواعد البناءات وإتمام إنجازها.

- تشييد البناءات دون رخصة بناء.
- تشييد بناء دون رخصة بناء على أرض تابعة لأملاك الدولة العمومية وإن كانت عامة أو خاصة أو تشييد بناء على أرض الغير.
- تشييد بناء لا يطابق مواصفات رخص البناء المسجلة.
- بناءات منجزة تجاوزت مخطط شغل الأراضي.
- عدم احترام الارتفاقات المرخص بها.

أما بالنسبة للبنايات القابلة لتحقيق المطابقة فهي:

- المشيدة في قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء فيه.
- المتواجدة في المناطق المحمية (التوسع السياحي).[1]

بعد القيام بالهمام المنوطة بالأعوان المؤهلين قانونا وبعد المعاينة يقوم هؤلاء بتحرير محضر معاينة المخالفة[2] وكمثال، إذا تم معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، يتم إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى (72) اثنى وسبعين ساعة.

كما ترسل نسخة منه في نفس الآجال المذكورة آنفا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصان إقليميا، كما ترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء.

المطلب الثالث: إجراءات المراقبة في ميدان التعمير

تعمل الهيئات كلاً في اختصاصها بالعمل الدؤوب وبالتنسيق الميداني لفرض تطبيق القانون تجسيدا لدولة القانون.

---

[1]– زمرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق قانون فرع إدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، ص 10.

[2] - أنظر الملحق رقم (04)

المراقبة تتم بصورة مفاجئة ليلا ونهارا وفي أيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، إذ يؤهل ميدانيا الأعوان للقيام بالمعاينات الميدانية إذ تظهر من خلال:

- زيارة ورشات التجزئات والمجمعات السكنية والبنايات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية.[1]

تتم المراقبة والتحقيق من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفين بالتعمير من طرف الأعوان المؤهلون ونقد رزنامة الزيارات التي تعد من طرف:
- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير

ولهذا كانت الغاية من هذه الإجراءات العمل على تطبيق القانون ومسايرة عقود التعمير والمخططات.

[1]– أنظر المادة 62 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 يلوليو 2008 يحدد القواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

خلاصة الفصل الثاني

تشكل مديرية تنفيذية تعمل على تخفيف العبء والضغط على الإدارة المركزية من جهة كما تعمل وتساعد عل خدمة المواطنين وتقريب الإدارة منهم دون مشقة الانتظار و تظهر أهمية مديرية التعمير والبناء من خلال سعيها في تبسيط الاجراءت لتنفيذ المشاريع وانجازها بصورة قانونية وفق سياسة وزارة السكن والعمران الهادفة. وان كانت تشكل مرفق ذات طابع إداري إلا أنها يغلب عليها الجانب التقني فهي جهة استشارية بامتياز لترأس مدير مديرية التعمير والبناء الشباك الوحيد على مستوى الولاية لدراسة طلبات الرخص.

كما تلعب دور رقابي من طرف أعوان مؤهلين للتحقيق ومعاينة المخالفات واتخاذا الإجراءات القانونية اللازمة ، في حين لا تخلو أعمالها ومشاريعها من الرقابة سواء سابقة أو لاحقة أو حتى أثناء التنفيذ ،هذه الرقابة تجسدت أكثر باستحداث مصلحة متابعة الصفقات العمومية بعد أن كانت عبارة عن مكتب فقط .

الغاية من ذلك حماية المال العام وتحقيق سياسة هادفة وناجعة.

خاتمة

الخاتمـــة:

من خلال ما تناولناه في موضوع بحثنا يمكننا القول في النهاية بأن هذه الهيئة الإدارية تمثل مديرية تنفيذية تعمل على تجسيد دولة القانون، بتنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي.

يتمثل نظامها القانوني في كل ما يتعلق بهذه المديرية من تعريفها نشأتها أساسها القانوني مهامها، فهي إحدى ركائز وزارة السكن والعمران إذ تعمل بالتنسيق مع مدريتي السكن والتجهيزات العمومية باعتبارهم المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران على تجسيد سياسية الدولة كل في مجالها.

ومن خلال التعديل الأخير أصبحت تدعى في صلب النص مدرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مس التعديل كذالك مصالحها من حيث التسمية والمهام الموكلة إليهم فأصبحت تضم أربعة مصالح بعد أن تم إستحداث مصلحة متابعة الصفقات العمومية وهذا بعد ما كانت مصلحة الإدارة والوسائل تشرف على عملية الصفقات العمومية تم إضافة التهيئة الحضرية إلى مصلحة التعمير و الهندسة المعمارية إلى مصلحة البناء.

ومن النتائج المتوصل إليها من خلال هذا البحث هو:

- مدرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تمثل مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري وهي امتداد لوزارة السكن على مستوى الولاية.
- مدرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تعمل كأساس لتجسيد مشاريع سكنية مرفقية وخدماتية...الخ.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء يغلب عليها الجانب التقني والاستشاري.

كما تعمل على تحسين وجودة الوظيفة الإدارية نظرا لإدارتها وتسييرها من طرف أشخاص لهم مصالح مباشرة وحقيقية لتلبية الاحتياجات المحلية في صورة اللامركزية.

_ مدرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء من أهم المؤسسات الإدارية في التنظيم الإداري لما تقدمه من خدمات، كما تعمل على رفع التنمية والحفاظ على العقار سواء على المدى البعيد أو المتوسط.

_ مدرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تبرم صفقات مع المقاولين من أجل تنفيذ مشاريعها التنموية في إطار تجسيد برنامج السيد الرئيس.

- الدور الرقابي للأعوان المؤهلين في الميدان غير فعال لنقص الوسائل المادية والواقع المفروض ميدانيا وهذا ما تجسده الحصيلة السلبية لعدد المخالفات

_ عزوف الموظفين عن المشاركة لتقلد منصب مفتش التعمير لحساسيته والصعوبات التي يتعرض لها في الميدان ليبقى منصبا شاغر إلى أجل غير مسمى.

ومن التوصيات المقترحة نذكر:

1. التفكير في رقمنة الإدارة لتخفيف العبء من جهة وحماية المال العام من جهة أخرى.
2. إستدراك عيوب التعديل للمرسوم التنفيذي 13/13 في ما يخص تداخل مهام كل من مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومديرية السكن لحد كبير.
3. العمل على تأهيل نوعي للمستخدمين وتفعيل إتفاقيات توأمة بين البلديات ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء في مجال الاستشارة وتبادل الخبرات في مجال الرقابة الميدانية وتفعيل الدور الرقابي لحماية العقار من النهب خاصة على المدى المتوسط والبعيد.
4. تنسيق فوري مع الجهات القضائية لأجل حل مشكلة هدم البنايات الغير قانونية تحقيقا للعدالة والشرعية لما يترتب عليه من أضرار.

خلاصة عامة

مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مديرية تنفيذية تعمل على تنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال البناء والتعمير والهندسة المعمارية، كان يعود لها مهمة التسيير وتمثيل الوزارة كون أن كل من مديرية السكن والتجهيزات العمومية كانتا عبارة عن مكاتب ضمن مصالحها، لحين أن أحدثت القرارات والمراسيم التنفيذية التغيير والتقسيم على مستوى التنظيم الهيكلي، ونظرا لتشعب المهام والاختصاص النوعي الذي تنفرد به مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والمتمثل في الجانب التقني والاستشاري المنوط بها صدر المرسوم التنفيذي 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013 ،الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران تغير اسمها إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء كما تم استحداث مصلحة رابعة أضيفت الى مصالحها الثلاث مهمتها متابعة الصفقات العمومية وتغير اسم الأقسام الفرعية إلى أقسام فرعية إقليمية لتتمكن من ضبط أعمالها على مستوى كل دائرة من خلال آليات قانونية لتنفيذ القوانين والتنظيمات.

كما تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية وتسهر على احترام القواعد في مجال التعمير سعيا منها إلى تحقيق سياسة تتماشى والمخططات المرسومة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1-النصوص القانونية:

- دستور 1996 الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.

2-القوانين:

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن العقاري الجديد الرسمية، العدد (49)، المؤرخ في لسنة 1990 معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في 14 غشت2004
- القانون رقم 02/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد (77)، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004.
- القانون 09/08، المؤرخ في 17 جويلية 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 16 جويلية 2008.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد، المؤرخة في 23 يوليو 2008.
- القانون رقم 10/11 المؤرخ 22 يونيو 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد، 37، المؤرخة في 23 يونيو 2011.
- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 ينيو 2011 المتضمن قانون البلدية جريدة رسمية عدد 37 المؤرخ في 03 يوليو 2011.

- الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيف العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 16 جويلية 2006.

المراسم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي رقم 250/02 المؤرخ في 24 يوليو 2002، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 338/08 المؤرخ في 26أكتوبر 2008 الجريدة الرسمية، العدد 03 المؤرخة في 25 يوليو 2002.
- المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية، العدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 18 يناير 2012، الجريدة الرسمية.
- المرسوم الرئاسي رقم 2047/15 المؤرخ في 02 ذي الحجة عام 1436 الموافق ل 16 سبتمر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 141 الموافق لـــ 02 أكتوبر 1990، المعدل والمتمم، يحدد أعمال المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمكونة لها، جريدة رسمية رقم 97 المؤرخة في 09 رمضان، 1419.
- المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 19 ذي القعدة 1418 الموافق لـــ 1998/03/18 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 328/90 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح تجهيز الولائية وعملها جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 28 ذو القعدة 1418.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 228/90، المؤرخ في 25 يوليو 1990، الذي يحدد كيفية منح الرتبات التي تطبق على العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدوحة.

- الجريدة الرسمية العدد،31 المؤرخة في 28 يوليو 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 439/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 31 ديسمبر 2000، المعدل رسمية، العدد 91، المؤرخة في 30 ديسمبر 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 325/90، المؤرخ في 02أكتوبر 1990، الذي يحدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المركزية لها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة في 09 اكتوبر 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- الرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013، يحدد قواعد تنيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة شهادة التقييم، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 303/06 المؤرخ في 07 يناير 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 العدد 86 المؤرخة في 29 مايو 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخة في 28 مايو 1991 الذي يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 29 مايو 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/31 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الجريدة الرسمية العدد 86، المؤرخة في 29 مايو 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 684/83 المؤرخ في 26نوفمبر1983 يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة جريدة رسمية عدد49 مؤرخة في 29نوفمبر1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 241/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة والعمران جريدة رسمية عدد 43 مؤرخة في 22 يوليو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البيانات.
- الرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير سنة 2006، يتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 15 فبراير سنة 2006.

القرارات الوزارية المشتركة:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1418 الموافق لـــ 22 أفريل 1998 يحدد المديرات التابعة لوزارة السكن ويضبط الداخلي للمصالح المكونة لها جريدة رسمية عدد 54 المؤرخة في 02 ربيع الثاني 1419.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1419 الموافق لـــ 14 سبتمبر 1998، يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها، جريدة رسمية عدد 97 المؤرخة في 09 رمضان عام 1419.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 1992 يتعلق بالفروع التابعة بالمديريات المكلفة بالتعمير والبناء السكن لولاية وتحديدها، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 17 ذي القعدة 1413.

التعليمة الوزارية:

- تعليمة وزارية رقم 05 مؤرخة في 26 نوفمبر 2012 تتضمن مراقبة نوعية مراقبة أشغال التحسين الحضري.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب.

- اقلوني أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية ووسائل مادية"، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- التيجاني بشير، التحضير والتهيئة الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء "الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، دط، الجزائر، دس ن.
- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، ط2، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف 2011.
- موسى خليل، الإدارة المعاصرة، (المبادئ، الوظائف، الممارسة)، ط2، مجد المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، بيروت، 2011.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات.

أ/ الأطروحات

- عربي بيازيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة الدكتوراه، العلوم في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2015.
- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.

ب/ مذكرات الماجستير

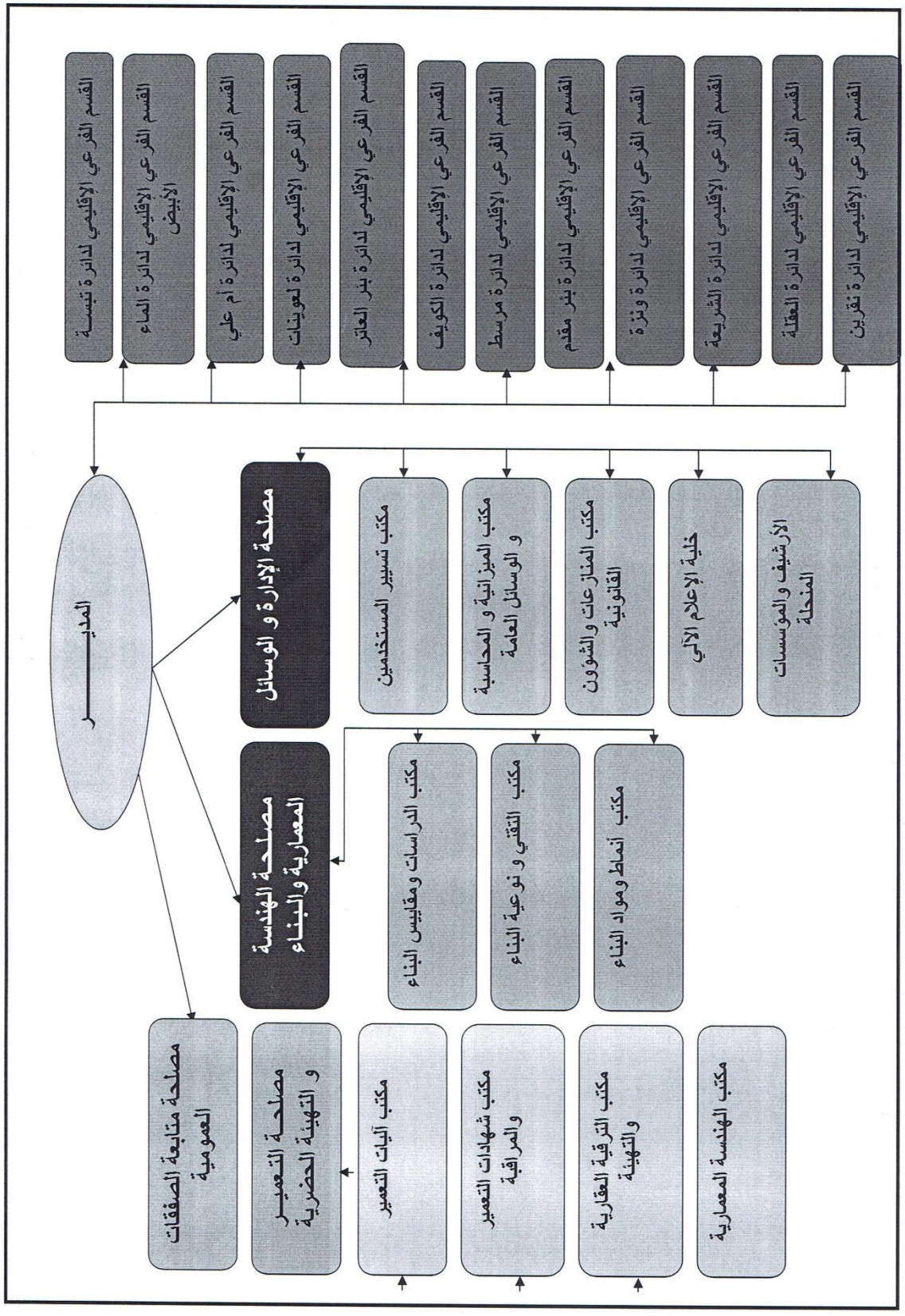
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري والإدارة العامة، جامعة الحاج لخضرباتنة،2012.
- زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة كلية الحقوق الجزائر، 2011.

المقالات:

- لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من الفوضى , مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص

ملاحق

الملحق رقم (01)



الملحق رقم 02

الصفحة 02 من القرار رقم ..٨٨٨.. المؤرخ في ..07.. ماي 2015..

باقتراح من السيد مدير التعمير الهندسة المعمارية و البناء

يقـــــرر

المـادة الأولى: ينشـأ على مستـوى مديرية التعمير،الهندسة المعمارية و البناء الشباك الوحيد للولاية المكلف بتحضير و دراسة ملفات عقود التعمير المتمثلة في رخص التجزئة والبناء التي تسلم من طرف الوالي .

المـــــادة 2: يتشكل هذا الشباك من السادة:

- مدير التعمير والهندسة المعمارية و البناء او ممثله (رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء) رئيسا
- ممثـــل الوالـــــي عضوا
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله. عضوا
- السيد كزيز سامي - عضو المجلس الشعبي الولائي. عضوا
- السيدة قريب سعاد - عضو المجلس الشعبي الولائي. عضوا
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. عضوا
- مديـــر أمـــلاك الدولـة او ممثله. عضوا
- مديـر الحفظ العقاري أو ممثله. عضوا
- مديـــر المصالـح الفلاحية أو ممثله. عضوا
- مديـــر الأشغال العمومية أو ممثله. عضوا
- مديـــر المـــوارد المائيـــة أو ممثله. عضوا
- مديـــر الحمايـــة المدنية أو ممثله. عضوا
- مديـــرة الطاقـــة أو ممثلـــها. عضوا
- مديـر الصناعة و المناجم أو ممثله. عضوا
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز او ممثلوها من (الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء GRTE و شبكة نقل الغاز GRTG) عضوا
- مديـــر البيئـــة أو ممثلـــه. عضوا
- مديـر السياحـة و الصناعة التقليدية أو ممثلـه. عضوا
- مدير الثقافـــة أو ممثلـــه . عضوا
- مديـر الصحة و السكـان أو ممثلـه. عضوا

كما يمكن للشباك الوحيـد الاستعانـة بـأي شخـص أو سلطـة أو هيئـة قصـد تنويـره و إفادتـه في أعمالـه.

- يزود الشبـاك الوحيـد في إطار سيـره، بأمانـة تقنيـة تنصب على مستـوى مديريـة التعميـر ، الهندسـة المعماريـة و البنـاء .

المـــــادة 3: يمارس الشباك الوحيد مهامه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما في هذا المجال لاسيمـا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المذكور أعلاه.

المـــــادة 4: يكلف السادة : الأمين العام للولايـة ،مديـر التنظيم و الشؤون العامة، مدير التعمير، الهندسة المعمارية و البناء و باقي أعضاء الشباك الوحيد المذكورين أعلاه كل في حدود اختصاصـه بتنفيـذ هـذا القـرار الـذي سينشـر فـي نشـرة القـرارات الإداريـة للولايـة.

الـوالـــــي

م.بليـوز

الملحق رقم (03)

جدول الأعمال: الفصل في رخص البناء.

تم التطرق مباشرة إلى دراسة الملفات المقترحة في جدول الأعمال حيث تقرر مايلي

- **عقود التعمـــــير:**

الرقم	البلديـــة	هويـــة صاحب الطلـــب	نوعيـة العقـــد المطلوب	طبيـــعـــة المشـــروع	قـرارات الشباك الوحيد للولاية
352	الحويجبات	بوعلاق عبد الرحمان وسليم أحمد	رخصة بناء في إطار الاستثمار	وحدة إنتاج الآجر العنوان: منطقة النشاط والتخزين بلدية الونزة المساحة: 29645,00م^2.	يؤجل إلى غاية إرفاق الموافقة المسبقة (التأثير على البيئة).
353	الشريعة	مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف	رخصة بناء	إنجاز مسجد البراء بن العازب العنوان: طريق الماء الأبيض ببلدية الشريعة المساحة: 2000,00م^2.	الموافقة شرط رفع تحفظات مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء و مديرية الحماية المدنية.
354	الشريعة	مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف	رخصة بناء	إنجاز مسجد خالد بن الوليد العنوان: منطقة قرية أولاد ذياب ببلدية الشريعة المساحة: 1250,00م^2.	الموافقة شرط رفع تحفظات مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء و مديرية الحماية المدنية.
355	ثليجان	مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف	رخصة بناء	إنجاز مسجد عمرو بن العاص و المرافق التابعة له العنوان: المكان المسمى "منطقة الرقيبة" ببلديـــة ثليجـــان المساحة: 2000,00م^2.	الموافقة شرط رفع تحفظات مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء و مديرية الحماية المدنية.
356	بئر العاتر	مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف	رخصة بناء	إنجاز مسجد عثمان بن عفان العنوان: منطقة العزيزية الحرشان ببلدية بئر العاتر المساحة: 1250,00م^2.	الموافقـــة.
357	الماء الأبيض	مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف	رخصة بناء	إنجاز مسجد الهداية العنوان: منطقة البراكة ببلدية الماء الأبيض المساحة: 3000,00م^2.	الموافقة شرط رفع تحفظات مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء و مديرية الحماية المدنية.

- لا يتـــم إعـــداد رخـــص البنـــاء حتـــى يتـــم رفـــع تحفظـــات المصالـــح التقنيـــة.

إنتهـــى الإجتمـــاع و أغلـــق المحضـــر فـــي نفـــس اليـــوم و الشهـــر و السنـــة.

الشباك الوحيد للولاية

الوالـــــــي

الملحق رقم (04)

الثلاثي الرابع لسنة 2017 :
(3 أشهر - أكتوبر - نوفمبر - ديسمبر)

FICHE N°09	CONTROLE	LOI 90-29

FICHE SIGNALETIQUE DES INFRACTIONS
مخالفات

BILAN : 4ème trimestre 2017

I- Total Contrevenants :

- Personne physique :
  Individuelle: 0
  Collective: **Néant**
  Total: 0

- Personne morale privée :
  Individuelle: **Néant**
  Collective : **Néant**
  Total: **Néant**

- Personne morale publique :
  Individuelle : **Néant**
  Collective : **Néant**
  Total : **Néant**

II Total Infractions :

Construction sans permis de construire :

Nombre de PV de constat de constructions sans permis de construire sur :
- Domaine public de l'Etat :.
- Domaine Privé de l'Etat : **Néant**
- Domaine Privé : **Néant**

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le P/APC : **Néant**
Nombre d'arrêtés de démolition établis par le Wali : **Néant**
Nombre de démolitions (Total) : **Néant**

Constructions édifiées non conformes au permis de construire :

1- Nombre de PV de constat de constructions édifiées non conformes au PC : **Néant.**
2- Nombre de dossiers introduits en justice : **Néant.**
3- Nombre de décisions rendues par la justice : **Néant**

Nature de la décision de justice :

☐ Conformité aux prescriptions du permis de construire : **Néant**

☐ Démolition totale : **Néant**

☐ Démolition partielle : **Néant**

☐ Acquittement : **Néant**

4- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par le contrevenant: **Néant**
5- Nombre de constats de refus d'exécution de décisions de justice par contrevenant: **Néant**
6- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par P/APC: **Néant**
7- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par Wali (cas échéant) : **Néant**
8- Nombre constats de décisions de justice non exécutées ni par P/APC ni par Wali :

الملحق رقم 05

بطاقـــة دراســـة

المشـــــروع: لإنجـــاز مسجـد عثمـان بن عفـان ببلديـــة: بئـر العـاتـر

الآراء التقنيـة لمختلـف المصالـح		عنـوان المشـروع	مكتب الدراسات	طبيـعة المشـروع	نوعية العقـد المطـلوب	هويـة صـاحب الطلب	تاريخ الإيداع	
الموافقة بشرط رفع التحفظات التقنية: (إضافة باب لقاعة الصلاة للنساء-إضافة باب بكل قسم -تحويل المسخنة الى مكان آخر- الباب الرئيسي يجب أن يفتح نحو إتجاه الخروج) رقم: 1295 بتاريخ:2017/04/19	م/الحماية المدنيـة	الكـائن: بالمكان المسمى "منطقة لعزيزية" الحرشان بـلديـة: بئر العاتر المساحة الإجمالية: 2000 م² (حسب قرار التخصيص)	بشوات جمال	إنجاز مسجد عثمان بن عفان و المرافق التابعة له	رخصة بناء	مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لولاية تبسة	2017/04/06	300
الموافقة رقم: 1183 بتاريخ:2017/04/19	م/ الأشغال العمومية							
الموافقة رقم: 486 بتاريخ:2017/04/25	م/الطـــــاقـــة							
الموافقة رقم: 2589 بتاريخ:2017/04/26	م/ الصحة و السكان							
الموافقة بشرط: إنجاز حوض لتجميع المياه المستعملة "fosse septique" رقم: 983 بتاريخ:2017/04/18	م/الموارد المائيـة							
لم يتم ابداء الراي (تم إرسال الملف لإبداء الراي التقني بتاريخ:2017/04/12) : (الموافقة الضمنية)	م/ سونلغـــــاز							
لم يتم ابداء الراي (تم إرسال الملف لإبداء الراي التقني بتاريخ:2017/04/12) : (الموافقة الضمنية)	م/ الفلاحـــــة							
- الأرضية شاغرة وفق محضر معاينة رئيس الفرع الإقليمي لدائرة بئر العاتر تحت رقم:62 بتاريخ:2017/04/26. - وجوب رفع تحفظات مديرية الحماية المدنية (مراسلة لمديرية الشؤون الدينية تحت رقم:653 بتاريخ:2017/04/25).	م/ التعمير ، الهندسة المعمارية و البناء							

القرارات المتخذة من طرف الشباك الوحيد للولاية

الملحق رقم (06)

الجمهـــورية الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولايـــة تبســـة
مديرية التعميـــر و الهندسة
المعماريـــة و البنـــــاء
رقم:...../ م.ت.هـ.م.ب/وت/2017

Wilaya de Tébessa
Direction de l'Urbanisme de l'Architecture
et de la Construction
N°..... /DUAC/WT/2017

إلـــى الســـادة:

رئيس جمعية أحباب تبسة للنهوض بتبسة
الممثل المحلي لنقابة المهندسين المعماريين

المستثمرين: شركة السلام الكترونيك – رايس فؤاد – ناجري فـؤاد
غول محمد العربي وبوطرفة عبد المجيد – لزعر سفيان.
مكاتب الدراسات: مساني ياسين- زايري عامر - بن حناشي محمد جلال الدين - حازرلي نبيل
بوترعة عـادل – فـارس أسامـة – بونـوارة صابـر - لوصيـف مسعادي
بشـــوات جمـــال- براهميـــة زيـــن الديـــن – عرعـــار أسامـــة.

دعـــــوة

طبقـــا لأحكـــام المرســـوم التنفيـــذي رقـــم :15-19 المـــؤرخ فـــي 25 جـــانفي 2015 الـــذي يحـــدد كيفيـــات تحضـــير عقـــود التعميـــر و تســـليمها وتطبيقـــا للقـــرار الـــولائي رقـــم :811 المـــؤرخ فـــي :2015/05/07 المتضـــمن إنشـــاء الشـــباك الوحيـــد للولايـــة المكلـــف بتحضـــير و دراســـة ملفـــات عقـــود التعميـــرو تطبيقـــا للقـــرار الـــولائي رقـــم 1650 المـــؤرخ فـــي :2015/09/08 المتضمن إنشاء لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني.

يشرفنـــي أن أطلـــب مـــنكم حضـــور الاجتمـــاع المقـــرر عقـــده يـــوم الأحـــد الموافـــق لـــ **2017/04/30** علـــى الســـاعة الرابعـــة عشـــر مســـاءا **(14.00 ســـا)** بمقـــر الولايـــة - الـــديوان – وذلـــك لدراســـة الملفـــات المدرجـــة بجـــدول الأعمـــال المرفـــق بـــالملحق حضـــور صـــاحب الطلـــب وصاحـــب الدراســـة **إجبـــاري**.

الـــوالي

الملحق رقم (07)

PIECE N°1 PERMIS DE CONSTRUIRE

BILAN 4 eme TRIMESTRE 2017

REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES SELON USAGE ET PAR SECTEUR

Situation arrêtée le: 21/12/2017

		Constructions du PC demandées				Usage des constructions du PC accordées					Durée moyenne de traitement	En cours		PC rejetées Motifs		
		Habitation individuel groupé	Equipement + commerce	Modification ou Aménagement Extension	autres	A usage d'habitation		Equipement + commerce	Modification Aménagement Extension	autres				Administratifs	Juridiques	Techniques
						Nbr de dossiers accordées	Equivalent logement									
S.N.U		1500	2	0	0	3	360	3	0	0	0	5	0	0	0	0
S/TOTAL	1	1500	2	0	0	3	360	3	0	0	0	5	0	0	0	0
S.U	123	96	32	7	0	85	53	17	6	0	59	0	22	1	0	22
S.A.U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S.U.F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S.N.U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S/TOTAL	123	96	32	7	0	85	53	17	6	0	59	0	22	1	0	22
S.U	124	1596	34	7	0	88	413	20	6	0	64	0	22	1	0	22
S.A.U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S.U.F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S.N.U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	124	1596	34	7	0	88	413	20	6	0	64	0	22	1	0	22

Permis de construction	Demande déposés	Traités			En cours de traitement
		Demandes accordés (1)	Demandes rejetés (2)	total (1+2)	
1er trimestre 2017	109	99	7	106	39
2e trimestre 2017	205	175	59	234	10
3e trimestre 2017	149	78	45	123	36
4e trimestre 2017	165	114	23	137	64

الجمهـــوريه الجزائريـــه الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولايـــة تبســـة
الشبـاك الوحيـد للولايـة
المكلف بتحضير ودراسة
عقـــود التعميـــر
الأمـــانـــة التقنـــيـــة

تبســة في: 23 أكتوبر 2017

مستخرج محضـــر رقـــم: 74
بتاريخ: 23 أكتوبـر 2017

فـــي اليوم الثالث و العشرون من شهر أكتوبر مـن عـام ألفين وسبعة عشـر، وعلـى الساعـا الرابعة عشر زوالا(14:00 سا)، تـم انعقـد اجتماع الشباك الوحيـد للولايـة المكلـف بتحضيـر ودراسـة عقـود التعميـر وتسليمهـا، وذلك بمقـر ولايـة تبسة تحـت إشـراف السيـد: **" والـــي ولايـــة تبســـة "**

الحـــاضـــرون:

- مجيـــد إملـــول	مدير التعمير،الهندسة المعمارية والبناء
- تميـــم طـــارق	ممثل ديوان السيد والي ولاية تبســـة
- مخلـوف حرمـــي	مدير المصالـح الفلاحيـــة
- دراوات الصـــادق	مدير الحمـــاية المدنيـــة
- ناصـري علـــي	مدير الطاقـــة
- عبد الجبار بالحسن	مدير الثقافـــة
- شـــاوي فاتـــح	مدير البيئـــة بالنيابة
- ياحي عبـد النـور	مدير السياحة و الصناعة التقليدية
- مرداسي نور الدين	مدير أمـــلاك الدولـــة
- مجيـــد بوسبيسي	مدير مســـح الأراضـــي
- بختـــي سحـــوان	مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- طشـوش حكيـــم	مدير الحفـظ العقـــاري
- سالمـي رشيـــد	مدير الأشغال العمـــومية
- ظفـــن لزهـــر	مدير الصحـة و السكـــان
- جمعـة جبـــاري	ممثلة مديرية الصحة و السكان
- بوخاتـم العربـي	ممثل مديرية التوزيع للكهرباء و الغاز
- سعـــود صالـح	ممثل مديرية المـوارد المائيـة
- مراحي محمد كمال	رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشريعـــة
- مراح نـور الديـن	رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الماء الأبيض
- بوعلي نور الديـن	نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ثليجان
- صيـــاد لميـــاء	رئيس مصلحة التعمير (D.U.A.C)
- تومـــي فهمـــي	رئيس مكتب شهادات التعمير و المراقبة
. طالبـــي ســـارة	مكلفة بدراسة ملفات رخص البناء – الإستثمار–

غـــائبـــون

مديـر الصناعـة و المناجـم – رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الحويجبات – رئيـس المجلـس الشعبي بلـدي لبلديـة بئـر العاتـر.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تبسة
مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء
الشباك الوحيد للولاية
المكلف بتحضير و دراسة عقود التعمير

قرار رقم: 1092 مؤرخ في: 14 نوفمبر 2017
متضمن منح رخصة بناء لإنجاز
مسجد عثمان بن عفان
الكائن بالمكان المسمى "منطقة لعزيزية- الحرشان"
ببلدية بئر العاتر
لفائدة: مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية تبسة

إن والي ولاية تبسة

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري1984المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في:01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم30/90 المؤرخ في:01 ديسمبر 1990المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم:07/12 المؤرخ في:2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2017/07/13 المتضمن تعيين **السيد مولاتي عطاالله واليا لولاية تبسة.**
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم:265/95 المؤرخ في:06 سبتمبر1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة، و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في: 2013/01/15 الذي يحدد قواعد تسيير وتنظيم المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- بمقتضى القرار الولائي رقم : 811 المؤرخ في : 2015/05/07 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد للولاية المكلف بتحضير و دراسة عقود التعمير .
- بناء على القرار الولائي رقم :872 المؤرخ في :2016/04/21 المتضمن التخصيص المجاني لفائدة وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف (مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية تبسة) لقطعة أرض ملك للدولة كائنة ببلدية بئر العاتر بالمكان المسمى "منطقة لعزيزية- الحرشان" بمساحة 2000 م^2 موجهة لبناء مسجد عثمان بن عفان.
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2017/07/18 من طرف:**مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية تبسة** بخصوص أشغال بناء لإنجاز:مسجد" عثمان بن عفان "الكائن بالمحن المسمى "منطقة لعزيزية- الحرشان" ببلدية بئر العاتر.
- بناء على رأي الشباك الوحيد بمحضر الاجتماع رقم:74 بتاريخ: 2017/10/23 والمتضمن الموافقة.

الصفحة 02 من القرار رقم ..... **المؤرخ في** ..... 14 نوفمبر 2017

بـاقـتـراح من السيد مدير التعمير، الهندسة المعمارية و البنـاء

يقـــــــرر مـــا يلـــي:

المادة الأولى: تسلـم رخصـة البنـــاء لإنجـــاز: مسجـد **عثمـــان بـــن عفـــان** و المتكـون مـن:

- **الطابـق الارضـي:** موقف للسيارات + محل تقني به مسخنة + مئذنة + قاعة صلاة للرجال +مانضة للرجال+ مكتب الامام+ قاعة صلاة للنساء + مانضة للنساء +07 حمامات + 10 دورات مياه + 03 أقسام لتعليم القرآن +قاعة أرشيف + مكتب + سكن وقفي (نوع F3).

الكائن بالمكان المسمى "منطقة لعزيزية- الحرشان" ببلدية بئر العاتر لفائدة: **مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية تبسة**،علـى قطعـة أرض مساحتها الاجمالية :00. 2000م^2 حـدودها كمـا يلـــي:

مـن الجهـة الشمالية: ارض شاغرة تفصل عن الطريق الرابط بين بئر العاتر والحرشان.

مـن الجهـة الشرقية: ارض شـــــــاغرة.

مـن الجهـة الجنوبية: ارض شـــــــاغرة.

مـن الجهـة الغربيـة: ارض شـــــــاغرة.

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

- احترام المخططات المعمارية المرفقة مع الطلب و المصادق عليها.
- دقة مخططات الموقع والكتلة تحت المسؤولية الكاملة لمكتب الدراسات (المهندس المعماري: **بـشـوات جـمـال**)
- إن صاحب المشروع ملزم باحترام التعليمات الصادرة عن مختلف المصالح التقنية مع الإلـتـزام بتطبيـق التعليمات الأمنـيـة الصـادرة عن مديرية الحماية المدنية تحت رقم: 58 بتاريخ: 2017/06/07 و المرفقة مع هذا القرار.
- وجوب الالتزام بتطبيق توصيات مديرية الموارد المائية تحت رقم:983 بتاريخ:2017/04/18 المتضمنة وجوب إنجاز حـوض لتجميع المياه المستعملة (fosse septique) و ذلك لإنعدام الشبكة العمومية للتطهير.
- وجوب إحترام مخطـطات الهندسة المدنية المؤشرة من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC (وفق الاتفاقية رقم:2017.120.004 مؤرخ في: 2017/02/08 -ADEX N°49).

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي : **خمسة (05) سنوات.**

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي لبلدية **بئر العاتر** مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 :يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو إستئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المجددة أعلاه ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 :يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 :يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون و المقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 :يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

مـــادة 10: يكلف السادة: الأمين العـام للولايـة، مديـر التنظيم والشـؤون العامـــة، مديـــر التعميـــر الهندســـة المعمـــارية والبنـــاء، مدير الطاقة ،مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، مدير الشؤون الدينية و الاوقاف، مدير أملاك الدولـة ،مديـــر الحفظ العقـــاري، مديـــر الصحـــة والسكـــان، مديـــر الحمايـــة المدنيـــة، مديـــر المـــوارد المائيـــة، مدير البيئة، مديـــر الأشغـال العموميـة، رئيس دائرة **بئر العاتر**،رئيـس المجلـــس الشعبي لبلدية **بئر العاتر**، كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هـذا القـرار الـذي سينشـر فـي نشـرة القـرارات الإداريـــة للولايـــة.

الـــوالـــــي

فهرس المحتويات

المحتوى	الصفحة
شكر وعرفان	/
مقدمة	أ-ج
الفصل الأول: ماهية مديرية التعمير والبناء	
تمهيد	**05**
المبحث الأول: مفهوم مديرية التعمير والبناء	**06**
المطلب الأول: نشأة مديرية التعمير والبناء	**06**
المطلب الثاني: الإطار القانونية لمديرية التعمير والبناء	**07**
المطلب الثالث: تعريف مديرية البناء	**08**
المطلب الرابع: مهام مديرية التعمير والبناء	**08**
المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية التعمير والبناء	**10**
المطلب الأول: مدير مديرية البناء والتعمير	**10**
الفرع الأول: المهام العامة	**10**
الفرع الثاني: المهام الخاصة	**11**
الفرع الثالث: أمانة المديرية	**11**
المطلب الثاني: مفتش التعمير	**12**
الفرع الأول: المهام العامة	**13**
الفرع الثاني: المهام الخاصة	**13**
المطلب الثالث: الأقسام الفرعية	**14**
المبحث الثالث: مصالح مديرية التعمير والبناء	**16**
المطلب الأول: مصلحة التعمير والتهيئة الحضارية	**16**
الفرع الأول: مكتب آليات التعمير	**17**
الفرع الثاني: مكتب التأطير والترقية العقارية والتهيئة	**18**
الفرع الثالث: مكتب الشهادات التعمير والمراقبة	**18**
المطلب الثاني: مصلحة الهندسة المعمارية والبناء	**19**

الفرع الأول: مكتب الدراسات ومقاييس البناء	**19**
الفرع الثاني: مكتب التنظيم التقني ونوعية البناء	**20**
الفرع الثالث: مكتب أنماط ومواد البناء	**20**
المطلب الثالث: مصلحة متابعة الصفقات العمومية	**21**
الفرع الأول: مكتب دفاتر والشروط	**21**
الفرع الثاني: مكتب الملاحقة	**21**
الفرع الثالث: مكتب الإتفاقيات	**21**
الفرع الرابع: مكتب التجهيز	**22**
المطلب الرابع: مصلحة الإدارة والوسائل العامة	**22**
الفرع الأول: مكتب تسيير المستخدمين	**22**
الفرع الثاني: مكتب الميزانية والمحاسبة والوسائل العامة	**22**
الفرع الثالث: مكتب الشؤون القانونية والمنازعات	**23**
الفرع الرابع: مكتب الأرشيف والمؤسسات المنحلة	**23**
المبحث الرابع: إختصاصات مديرية التعمير والبناء	**24**
المطلب الأول: إختصاصاتها في مجال التعمير	**24**
الفرع الأول: تنفيذ أدوات التعمير	**25**
الفرع الثاني: المحافظة على المناطق والموقع الخاص	**27**
الفرع الثالث: برمجة وتوفير العقار القابل للتعمير	**28**
المطلب الثاني: إختصاصاتها في مجال الهندسة المعمارية	**29**
الفرع الأول: التشريع العمراني	**29**
الفرع الثاني: ترقية حسب المنطقة	**31**
الفرع الثالث: ضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية	**33**
الفرع الرابع: برامج التهيئة الحضرية	**35**
المطلب الثالث: إختصاصاتها في مجال البناء	**36**
الفرع الأول: تطبيق القوانين والتنظيمات وفق مقاييس البناء	**36**

الفرع الثاني: تحديد مواقع المحاجر ومواد البناء	**38**
الفرع الثالث: تطور أنظمة البناء ومواد البناء	**39**
خلاصة الفصل الأول	**40**
الفصل الثاني: دراسة حالة مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة	
تمهيد	**42**
المبحث الأول: ماهية مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة	**43**
المطلب الأول: نشأة مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة	**43**
المطلب الثاني: تعريف مديرية التعمير والبناء	**44**
المطلب الثالث: الأساس القانوني لمديرية التعمير والبناء	**45**
المبحث الثاني: مقاربة مفاهيمية للشباك الوحيد	**46**
المطلب الأول: نشأة الشباك الوحيد	**46**
المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية	**46**
المطلب الثالث: آلية سير الشباك الوحيد.	**48**
المبحث الثالث: الدور الرقابي لمديرية التعمير والبناء.	**49**
المطلب الأول: المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير.	**49**
المطلب الثاني: تصنيف المخالفات	**49**
المطلب الثالث: إجراءات المراقبة في ميدان التعمير	**50**
خلاصة الفصل الثاني	**51**
الخاتمـــــة	**54**
خلاصة عامة	**56**
قائمة المصادر والمراجع	**/**
الملاحق	**/**