



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري

إشراف:

الأستاذة: إلهام بخوش

إعداد الطالبتان:

- عبلة براجي.

- ليلى حلايمية.

أعضاء لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|--------------|----------------|----------------|
| صنية بن طيبة | أستاذ محاضر أ | رئيسا |
| إلهام بخوش | أستاذ مساعد أ | مشرفا ومقرا |
| نورة منصوري | أستاذ مساعد أ | ممتحنا |

السنة الجامعية: 2019/2018

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في
هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ:

وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ

خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ نَحْدِ قَوْمِكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ

مِنْ سُوءِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ

بُيُوتًا ۖ فَادْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَ لَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ

مُفْسِدِينَ (74) سورة-الأعراف-

صدق الله العظيم

شكر وعرفان

الحمد و الشكر لله الذي تتم بفضلہ الصالحات.

نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا الكريمة "إلهام بخوش" التي قبلت بصدور رجب الإشراف على هذه المذكرة ، وأنارت لنا طريق

البحث العلمي، والتي لم تدخر أي جهد في سبيل مساعدتنا.

كما نتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الدكتوراة "بن

طيبة صنية" رئيسا للجنة والأستاذة "نورة منصوري" ممتحننا.

وإلى كل الزملاء الذين ساندونا من قريب أو من بعيد.

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا جهدا في سبيل اكتسابنا

للعلم و المعرفة .

قائمة المختصرات

| الإختصار | البيان |
|----------|---|
| ج.ر | جريدة رسمية. |
| ط | طبعة. |
| د.ط | دون طبعة. |
| ع | عدد |
| د.ب.ن | دون بلد نشر |
| د.ت.ن | دون تاريخ نشر |
| ص | صفحة |
| P | Page |
| P.D.A.U | Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme |
| P.O.S | Plan d'occupation des sols |

مَدِينَة



مقدمة:

تتخصر عناصر الملكية العقارية بين حق الاستعمال الذي مفاده استخدام العقار فيما هو معد له أصلا، للحصول على منفعة، وحق الاستغلال الذي مفاده أن يعطي المالك حق الاستعمال إلى شخص آخر بمقابل أو بدونه، كقيام المالك بتأجير عقاره بمبلغ مالي وأخيرا حق التصرف الذي يترتب عليه خروج العين المملوكة من يد المالك، إلى مالك جديد عن طريق البيع أو الهبة أو الايحاء أو غيره، ويحق للمالك بمقتضى حقي الاستعمال والاستغلال استعمال ملكه استعمالا مباشرا، أو غير مباشر، ويحق له بهذه المناسبة أو لمن أعطى له حق الاستعمال، استعماله في كل ما أعد أو صلح له، بكل الأعمال التي من شأنها أن تساهم في حفظه أو صيانتها، كأن يقوم بأشغال ترميم منزله مثلا، أو إعادة بناءه، أو حتى بناءه ابتداء، أو إقامة حيطان وغيرها من أشغال البناء والتعمير.

وقد قيد المشرع الجزائري حق استعمال الملكية العقارية عن طريق قيود قانونية وإدارية بهدف الموازنة بين المصلحة الخاصة للفرد، والمصلحة العامة للمجتمع، وتظهر هذه القيود خاصة عن طريق رخصة البناء التي تستصدر من قبل طالباها، وفق إجراءات قانونية وإدارية وتنظيمية معينة وهذا هو جوهر نظرية الضبط الإداري، وكما فرض المشرع الجزائري من أجل القيام بأي عمل من أعمال البناء في المناطق العمرانية بصفة عامة الحصول على رخصة البناء من المصالح المعنية المجددة قانونا فإنه لم يستثن أعمال البناء المراد إنجازها أيضا ما يسمى فقها بالمناطق الخاصة المتمثلة على الخصوص في تلك الأراضي السياحية، الفلاحية والغابية، وكل منطقة يمكن أن توجد، أو تكون بحكم اعتبارات قد تكون تاريخية أو ثقافية، أو علمية أو معمارية أو غيرها. ونظرا لما تكتسبه المناطق الخاصة من أهمية اقتصادية واجتماعية وتاريخية... إلخ

فقد عمد المشرع الجزائري الى ضبط أعمال البناء على مستوى هذه المناطق وذلك بموجب القوانين العامة للتهيئة والتعمير، ومن أجل ضبطها أكثر خاصة من

الناحية الاجرائية، سن المشرع نصوصا تشريعية، وتنظيمية خاصة بكل منطقة على حدى بغرض بسط حماية عليها أكثر.

ويكتسي موضوع بحثنا هذا أهمية بالغة من الناحيتين العلمية والعملية، إذ أنه من الناحية الأولى وكون موضوعنا تناول بالدراسة رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري فهو يعد من المواضيع الجديدة نسبيا ولعل هذه الدراسة تضيف للمكتبة الجامعية مرجعا يستفيد منه الطلبة وأهل الاختصاص، أما من الناحية الثانية والتي لا تقل أهمية عن الأولى فإنها تتجلى في كون أن هذه الدراسة تبين لكل راغب في إنجاز أي عمل من أعمال البناء أهم الإجراءات والشروط التي ألزمه القانون بإتباعها من أجل أن يحضى طلبه لرخصة بناء بالقبول.

وقد دفعنا إلى إختيار موضوع بحثنا عدة أسباب شخصية أهمها رغبتنا الملحة في معرفة خبايا هذا الموضوع من ناحية النصوص القانونية التي سنها المشرع في هذا الإطار حتى نستطيع الالمام بها.

وهذا ما يجعلنا نطرح الاشكالية الآتية:

✓ هل أن المشرع الجزائري أخضع رخصة البناء في المناطق الخاصة للقواعد العامة أم أنه خصها بإجراءات وشروط خاصة؟

وللاجابة عن هذه الاشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال تعريف أهم و أبرز عناصر الموضوع وما يرتبط بها وكذا تحليل مضمون النصوص القانونية التي تناولت أغلب جوانب الموضوع .

وقد أجرينا هذا البحث بهدف التعمق أكثر في موضوعه أكثر ومحاولة الالمام بمختلف جوانبه والنصوص القانونية التي تناولته وأهم التعديلات التي طرأت عليها ليتسنى لها بعدها إبراز ما توصلنا إليه من معارف حول هذا الموضوع بصورة دقيقة ومبسطة.

وكدراسة سابقة يمكن القول أننا اعتمدنا عليها في إعداد موضوع بحثنا هي تلك التي قام بها الطالب محمد الأمين كمال في مذكرته لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012، تحت عنوان: دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، إلا أن هذه الدراسة تعرضت إلى موضوع دراستنا بصفة جزئية كونها تناولت رخصة البناء بصفة عامة في حين موضوع دراستنا خصصناه لرخصة البناء في المناطق الخاصة فقط كما أننا تعرضنا من خلالها لأهم تعديل قانوني طرأ على أحكام هذه الرخصة.

وكل باحث واجهتنا عدة صعوبات أهمها تشعب النصوص القانونية التي تناولت موضوع دراستنا خاصة وأن المشرع الجزائري خص كل منطقة من المناطق الخاصة بنصوص تشريعية وتنظيمية مستقلة عن نصوص المنطقة الأخرى كما واجهتنا صعوبة العثور على مراجع متخصصة حول الموضوع.

وقد ارتأينا لدراسة هذا الموضوع إتباع الخطة الثنائية فقسّمناه إلى فصلين، حيث تمحورت دراستنا في الفصل الأول حول دراسة ماهية رخصة البناء والمناطق الخاصة، و بالتالي تم تحديد ماهية رخصة البناء في المبحث الأول وماهية المناطق الخاصة في المبحث الثاني، وتعلقت دراستنا في الفصل الثاني بشروط وإجراءات استصدار رخصة البناء في المناطق الخاصة، تطرقنا في المبحث الأول إلى الترخيص المسبق كإجراء أولي للبناء في المناطق الخاصة، أما في المبحث الثاني تعرضنا إلى قرار منح رخصة البناء كإجراء نهائي للبناء في المناطق الخاصة.

الفصل الأول:

ماهية رخصة البناء و المناطق الخاصة في التشريع الجزائري



المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

المبحث الثاني: ماهية المناطق الخاصة.

لقد شهد مجال العمران خروقات وتجاوزات من طرف الأفراد مما أدى بالادارة إلى ممارسة حق الرقابة، وذلك من خلال فرض ضوابط وقيود بغية تنظيمه، وقد تجلت هذه القيود من خلال وضع آليات رقابية والتي من بينها وأهمها رخصة البناء التي تعد بمثابة إجراء ضروري يجب الحصول عليه قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء، وقد عنى المشرع الجزائري بتنظيم هذا الاجراء بصفة مستقلة فيما يخص أعمال البناء في تلك المناطق التي تتميز بميزات خاصة نظرا لخصوصية طابعها والتي تعرف بالمناطق الخاصة.

وسنحاول من خلال هذه الفصل المعنون بماهية رخصة البناء والمناطق الخاصة تحديد ماهية رخصة البناء في مبحث أول، وتحديد ماهية المناطق الخاصة من خلال مبحث ثاني.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم القيود التي يعد استصدارها بمثابة حجر الزاوية قبل البدء في أية عملية بناء، نظرا لما فيها من مراعاة للشروط والقواعد القانونية المتعلقة بال عمران بما يضمن سلامة النسيج العمراني، لذلك تعد من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الادارية. لذلك سنتاول من خلال هذا المبحث ماهية رخصة البناء، وذلك من خلال مطلبين، نتناول في المطلب الأول مفهوم رخصة البناء وقسمناه إلى فرعين الأول بعنوان تعريف رخصة البناء وأهميتها والثاني نطاق رخصة البناء والاستثناءات الواردة عليها، المطلب الثاني سنتناول علاقة رخصة البناء بالرخص وشهادات التعمير الأخرى وذلك من خلال فرعين الأول خصصناه لعلاقة رخصة البناء بالرخص والشهادات القبلية والثاني علاقة رخصة البناء بالرخص والشهادات البعدية.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأهميتها

أولا: تعريف رخصة البناء

جل التشريعات تنفادي التطرق للتعريف، فقد فسحت المجال للفقهاء والقضاء للخوض في هذه المسألة، والتشريع الجزائري حذا حذو باقي التشريعات، ففي القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01/12/1990 المعدل بالقانون 04/05 المؤرخ في 17/08/2004 لم يعط تعريفا لرخصة البناء، فقد اعتبرها ترخيصا تقوم السلطة المختصة بذلك بتسليمه وحدد أعمال البناء التي تستوجب هذا الترخيص، مما يعني أنه علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع التعريف الدقيق لها.

ولقد عرفها برويس زيدان على أنها: "عبارة عن إذن أو ترخيص اداري لانجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران، الاحاطة، أداء أو تعديل في البناية بالمظهر الخارجي".¹

أما عبد الوهاب معوض فقد عرفها على أنها: "قرار اداري ترخص بموجبه السلطة الادارية المختصة بالبناء، بعد أن تحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".²

وقد عرفها عزري الزين على أنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".³

لكن المشرع الجزائري خلافا لباقي التشريعات وفي المادة 50 من قانون 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير عرف رخصة البناء على أنها: "تصرف اداري صادر عن جهات ادارية مختصة غايته الاصلية أن تثبت الادارة وتتيقن من أن المشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة، لا تخالف الاحكام القانونية أو التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، و باستعمال الأرض، وما تقتضيه من صرامة وعزم في ذلك".

وكذلك يمكن أن نعرف رخصة البناء على أنها القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح الحق للأشخاص (طبيعيًا أو معنويًا) باقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"

ومن منطلق هذا التعريف الأخير تتجلى لنا عناصر رخصة البناء وهي:

¹- زيدان بورويس، (علاقة التوثيق بالنشاط العمراني)، مجلة الموثق، العدد 10، 2000، ص 20.

²- عبد الوهاب مفوض، الوسيلة في شرح تشريعات البناء، ط 2، دار الفكر العربي، القاهرة، 1995، ص 20.

³- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، (د.ط)، دار الفكر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005،

1. صدور قرار اداري بالبناء من سلطة مختصة:

وجب أن يصدر قرار منح رخصة البناء من من سلطة مختصة¹، فلا يعد ترخيصا الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الادارة للشكلية اللازمة لاصدار قرار ما، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء رغم عدم وجود ملف طلب الرخصة، وهذا اجراء جوهري قبل منح الترخيص. كما أن رخصة البناء لا بد أن تمنح من طرف سلطة ادارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي سلطة ادارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وهذا يعرضها الالغاء بسبب عدم الاختصاص.

2. أن يكون قرار قبليا:

رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل القيام أو الشروع في أعمال البناء²، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة فكل بناء ذو رخصة يعتبر غير مشروع، ومن حق الادارة أن تبر صاحبه على إزالته³، فوجوب وجود الرخصة قبل البناء الغرض منه ألا يفسح المجال للأفراد لقامة أبنية دون رخصة البناء، بعد المرور باجراءات تمكن الادارة من القيام بدراسة فنية، وتنظيمية للبناء موضوع البناء، وليس بعد اقامته، وهذا احتراما لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية، وعند مخالفة مبادئ المصلحة العامة العمرانية يعرض قرارها للطعن ممن له مصلحة في ذلك.

¹ - اشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، (د.ط)، دار الطبع، د.ب.ن، 1996، ص15.

² - الزين عزري، (اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، ع3، جامعة بسكرة، الجزائر، 2008، ص11.

³ - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الانسانية، ع8، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2005، ص4.

3. أن يشتمل الترخيص على اقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم¹:

لا يمكن أن تقتصر رخصة البناء فقط على انشاء بنايات جديدة بل يمكن أن تشمل كذلك عمليات التعمير والتحسين في مباني قائمة². فالمادة 02/52 من قانون 29/90³ نصت على الآتي: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، وتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" وهنا المشرع وضح أعمال البناء فرخص البناء تمنح لانشاء مباني جديدة، توسيع، تعديل، تلية أو تدعيم من طرف الجهة الادارية المختصة.

ومن ثمة فإن كل هذه الاعمال الواردة على العقار المراد تشييده أو القيام بالتعديل، أو التغيير تستوجب استصدار رخصة بناء.

خصائص رخصة البناء:

لرخصة البناء عدة خصائص يمكن إجمالها في النقاط الآتية:

1. تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث أن الهدف من خلال منحها أو رفض منحها هو الرقابة القبلية والمستمرة على قيام المباني وتنفيذ عمليات البناء تطبيقا لقواعد رمت لها، ولا بد من خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية، وما يقتضيه الأمن والصحة وعدم تركها لأهواء الافراد دون أي ضابط.
2. تتميز رخصة البناء بطابع تقريبي، فالهدف من منحها من طرف الادارة اقرار وتكريس، والتأكيد على المركز القانوني للشخص الذي منحت له هذه

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري معمق، 2011-2012، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، ص 214.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 11.

³ - أنظر المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، لسنة 1990، المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 17 اوت 2004، ج.ر عدد 51 لسنة 2004.

الرخصة، أما إذا تعلق الأمر بالرفض فهذا لا يغير أي شيء في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة وبهذا لا يمكنه القيام بأشغال البناء.¹

3. كما أن رخصة البناء ليست عملا تقريرا فقط، ففي هذا الموضع في الاختصاص مقيد في الجهة الادارية فهي ليست لها امكانية منح أو رفض رخصة البناء بصفة تحكيمية²، وهذا معناه أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، فهذا الرفض المتخذ من قبل الادارة لا بد أن يعلل تعليلا قانونيا كافيا،³ ولمن يهمه الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي له أن يمحص مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الادارة في رفضها، والسبب هو أساسا عدم احترام شكلية معينة من طرف طالب الرخصة.⁴

4. رخصة البناء تلعب دورا وقائيا في اطار الرقابة القبلية، وذلك وضع أسس وضوابط، وأحكام على تنفيذ عمليات البناء تطبيقا للأسس والقواعد المعمارية المطلوبة، لتجنب وقوع كوارث وأضرار بالامكان تفاديها باحترام هذه القواعد.

ثانيا: أهمية رخصة البناء:

تتجلى أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني في عدة نقاط نحاول حصرها في الآتي :

1. تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية، وللمخططات المصادق عليها من قبل

¹ - أحمد بن زادي، (رخصة البناء)، نشرة القضاء، ع 1، الجزائر، 1989، ص 47.

² - محمد سيدي، رخصة بناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع ادارة ومالية، جامعة عنابة، الجزائر، ص 15.

³ - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 40.

⁴ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 218.

المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة اجماع بين ادارة البلدية وادارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالاشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط وعلى هذا يجب الالتزام بما يدعى وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها.¹

2. تتجسد أهمية رخصة البناء كقرار اداري أيضا في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك باقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء غير القانوني الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة.²

3. كما أن أهمية رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد انجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد التشييد، وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا.³

4. ضف إلى أن رخصة البناء تعتبر من ناحية أن طالب الرخصة قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات القانونية والتقنية والهندسية، وتتقاسم فيه رغباته في اشباع حاجياته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران، وبالتالي عليه أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها، والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته.⁴

¹ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص260.

² - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 97.

³ - نفس المرجع، ص 98.

⁴ - نفس المرجع، ص 100.

5. كما تكمن أهمية رخصة البناء أيضا عن أنها تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.¹

6. كما أن لرخصة البناء دور وقائي كونها تتماشى مع قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فرخصة البناء إجراء ليس بيروقراطي أو روتيني بل له جملة من المقاصد العامة، وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام، وذلك من خلال فرض مجموعة من الاجراءات والقيود على طالب الرخصة.²

ومن خلال ما سبق نخلص إلى أن لرخصة البناء أهمية بالغة تصب في مصلحة طالبا من ناحية فهي تحقق له غرض مشروع لن ينازعه فيه أحد وهو حق استعمال ملكيته العقارية بطريقة قانونية ومن ناحية ثانية تصب في مصلحة المجتمع إذ أنها تحمي وتحقق له قواعد الأمن والصحة والسلامة، كما يمكن القول من ناحية ثالثة أن رخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال.

الفرع الثاني: نطاق رخصة البناء والاستثناءات الواردة عليها

أولاً: نطاق تطبيق رخصة البناء: يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها رخصة البناء مهما كان نوع البناء والغاية منه.³

¹ - أولاد رباح صافية ايقولي، قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية)، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 137.

² - عمار بوضياف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء و الهدم)، مجلة الفقه والقانون، ع3، المغرب، 2013، ص 3.

³ - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، الفكر البرلماني، ع9، 2005، ص 137 و138.

أ. النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

ونعني به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة، أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران،¹ وقد نص المشرع الجزائري في القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ذلك محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكرها في المادة 52 منه كما يلي:

❖ كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

❖ كل تمديد لبنايات موجودة.

❖ كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.

❖ كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.²

كما أنه وحسب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تخضع للترخيص كل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم.³

وقد فصلت أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي ش15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها للاشغال التي تستوجب الحصول على رخصة بناء من أجل القيام بها وهي ما يلي:

¹ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 261.

² - أنظر المادة 52 من القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 لسنة 1990.

³ - أنظر المادة 6 قانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 لسنة 2011.

❖ تشييد بناية جديدة.

❖ كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغييرا (مشمات الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية).¹

ومنه يتحدد لنا نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال والتي تتمثل في انشاء بناية أو بنايات جديدة، تمديد البنايات الموجودة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهة المفضية على الساحة العمومية، إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، تحويل بناية، وهذا ما سنتعرض إليه باختصار.²

1. إنشاء المباني:

يقصد بالإنشاء الأحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في اقامتها لأول مرة³، وقد عرف البناء بأنه: "مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا، أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد الإنسان ليتصل بالأرض اتصالا قارا، ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن انسان أو لايداع أشياء، فالحائط القائم بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء."⁴

كما أنه ومن خلال المادة 03 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي تعرف البناء بأنه كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، وعلى هذا الأساس يمكن أن

¹ - أنظر المادة 41 مرسوم تنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 7 لسنة 2015.

² - موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون اداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 209.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 16.

⁴ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 264.

نستتبط بأن تشييد مبان جديدة هي انجاز بناية أو مجموعة بنايات مهما كان غرضها، وهذا انطلاقاً من أول عملية.¹

2.تمديد البنايات الموجودة:

هي أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة مساحات إل الأجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة أو التنويع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبني.²

والملاحظ بالرجوع إلى المادة 52 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير نجدها جاءت بمصطلح التمديد على صيغة العموم، إذ لم تحدد نوع هذا التمديد ما إذا كان أفقياً إما طولاً أو عرضاً أي ما يعرف بأعمال التوسعة أو ما إذا كان شاقولياً بمعنى التعلية بإضافة طابق علوي أو أي زيادة قد تؤثر على الأساسات والأعمدة الحاملة للبنائية، الأمر الذي قد ينجر عنه انهيار المبنى لهذا فان عملية التعلية تستوجب طلب رخصة البناء من أجل دراسة مدى تحمل المبنى وكذا مراعاة حقوق الجوار ونفس الأمر بالنسبة لعملية التوسعة التي تقتضي زيادة الحيز المكاني مما يستوجب أيضاً الحصول على رخصة بناء وقاية من السلبات المترتبة عن هذه العملية.³

3.تغيير البناء :

حدد المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المقصود بالتغيير فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تفضي إلى ساحات عمومية، وكأن المشرع قد اعتبر التمديد هو التغيير

¹ - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 210.

² - عبد الرحمان عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 565.

³ - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 210.

للبناء من الداخل، وإن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة.¹

وقد يتداخل مفهوم أعمال التدعيم والتغيير والتعديل كثيرا مع أعمال التوسعة، وقد يقترب منه، ولكنه لا يختلط معه، أو يجب ألا يختلط معه على الأقل من وجهة نظر المصالح الادارية والتقنية الناظرة في طلبات الترخيص للقيام بهذه الأعمال، لأن التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته ليس من الضروري أن تترتب عليه توسعة.²

4. انجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج :

عرفت المادة 03 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التدعيم على أنه كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، ولعل القيام بهذا التدعيم هو وجود خلل في الجدار، ما قد يؤثر سلبا على المبنى، وعليه قد تستوجب هذه الحالة هدم هذا الجدار واعادة بناءه، أما التسييج فيقصد به اقامة جدار صلب يحيط بالمبنى أو الفضاء المقرر تسييجه كحالة تسييج فناء خارجي للبنائية.³

5. تحويل المبنى :

لقد فسر معظم الباحثين عملية التحويل هذه بأنها تغيير الغاية من المبنى، أي القيام بأعمال يكون الغرض منها إعطاء المبنى استعمال غير الذي كان مخصصا له مسبقا.⁴

وبالرجوع إلى المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 فاننا نجد عملية تحويل المبنى تتضمن العديد من التغييرات، كتغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية وبالتالي

¹- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 265.

²- عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 565.

³- موقف براهيم، المرجع السابق، ص 211.

⁴ - JACOUOTHENE ، Droit de l'urbanisme،Deuxieme edition، Dalloz، Paris، 1989، p565 .

فإن تحويل المبنى لا يقصد به فقط تغيير الغرض المخصص له المبنى،¹ وإنما حتى الأعمال التي ذكرتها المادة المذكورة أو السالفة الذكر.

والملاحظ من خلال ما تقدم أن المشرع العمراني اشترط رخصة البناء في كل تشييد جديد لأي بناية أما فيما يخص البناءات القائمة فقد ذكر وعلى سبيل الحصر كل أعمال التغيير أو التحويل التي تستوجب استصدار رخصة وحسنا فعل المشرع.

ب. النطاق المكاني لرخصة البناء:

يقصد بالنطاق المكاني لرخصة البناء مدى سريان رخصة البناء على البناءات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أيا كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير.²

فمن خلال القوانين السابقة المنظمة لرخصة البناء لاسيما الأمر 67-75 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر. العدد 83 لسنة 1975 الملغى والقانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر. رقم 6 المؤرخة في 09 فيفري 1982 الملغى، فإنه يتحدد النطاق المكاني لرخصة البناء عن طريق استثناء بعض الأماكن كتلك التي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن حسب نص المادة 02 من الأمر 67-75 المذكور وكذلك الأماكن التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة حسب نص المادة 04 من القانون 02-82 المذكور.

أما بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء فلا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء،³ إلا بمفهوم المخالفة تنص المادة 53 منه من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي استثنت ما عدا البناءات التي تحتمل بسرية

¹ - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

² - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص151.

³ - الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 29.

الدفاع الوطني إلى جانب بعض الهياكل القاعدية الخاصة والتي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.¹

بمعنى أن رخصة البناء أصبحت الزامية طالما كانت أعمال البناء خاصة ببنائة غير تلك التي تكتسي طابعا عسكريا أو استراتيجيا.

ومنه فإن رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء، ونظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية.²

ثانيا: الاستثناءات الواردة على اشتراط رخصة البناء

إنطلاقا مما تناولناه من خلال النطاق الموضوعي والنطاق المكاني لرخصة البناء نستشف ما يرد من استثناءات تجعل من رخصة البناء غير الزامية لبعض أعمال وكذا لبعض المناطق فمن خلال تناولنا للنطاق الموضوعي لرخصة البناء والذي يشمل مختلف أعمال البناء التي تستوجب الحصول على هذه الرخصة والمتمثلة كما ذكرنا سابقا على الخصوص في تشييد بنائة جديدة، وتغيير وتحويل بناء قائم نستخلص أن هناك أعمال لا تستوجب هذه الرخصة كأعمال الترميم والصيانة.

ويقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته، أما أعمال الصيانة فيقصد بها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه،³ ومن أمثلة أعمال الترميم والصيانة ما يلي:

❖ ترميم الشروخ (التصدعات وتغيير البلاط).

¹ - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره.

² - الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص26.

³ - محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2012، ص61.

- ❖ استبدال درج السلام المتداعي.
- ❖ اصلاح خزانات المياه.
- ❖ عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات.
- ❖ اصلاح التركيبات الكهربائية واصلاح المصعد واصلاح قنوات المياه.¹

فبما أن أعمال الترميم والصيانة هي مجرد اصلاحات لا تعني القيام بانشاء بنايات جديدة ولا تعني القيام بأعمال التغيير والتحويل المذكورة على سبيل الحصر في كل من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإن هذه الأعمال لا تخضع لشرط استصدار رخصة بناء وكذا كل عمل خارج عن النطاق الموضوعي لرخصة البناء على النحو الذي سبق ذكره.

وبالرجوع أيضا إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده استثنى شرط الحصول على رخصة البناء فقط في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع الوطني أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.²

وتدعيما لذلك فقد نص أيضا القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها على أنه لا تخضع شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.³

أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها،⁴ نجده أكد على أن الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني

¹ - فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر 2012، ص 35.

² - أنظر المادة 53 من القانون 29/90، السابق ذكره.

³ - المادة 13 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، لسنة 2008.

⁴ - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15/19 السابق ذكره.

والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني غير معنية بوجود استصدار رخصة البناء، وكذلك الأمر بالنسبة لبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

وتجدر الإشارة هنا أن المرسوم التنفيذي المذكور نص على أن البناء أو التحويل إذا كان خاضعا لسرية الدفاع الوطني أو يكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا، يكون عند الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين.

وفي رأينا فإن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت الزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام تلك الشروط المرتبطة بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح الخاصة والعامة.¹

والملاحظ هنا أنه ورغم تقليص المشرع من الاستثناءات الواردة على اشتراط رخصة البناء مقارنة مع الاستثناءات التي نصت عليها القوانين السابقة،² فإن تلك الاستثناءات جاءت غامضة، فباستقراء المادة الأولى من المرسوم 15-19 نجدها أشارت إلى الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني فيثور التساؤل هنا حول ما إذا كانت هناك مهام ثانوية لوزارة الدفاع الوطني تقتضي إنشاء الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذها إستصدار رخصة بذلك أم لا؟ وإذا كان الأمر كذلك فما هو معيار التفرقة بين المهام الرئيسية لوزارة الدفاع والمهام الثانوية؟ حتى يمكن حصر هذه الأخيرة من أجل معرفة متى يجب استصدار رخصة البناء ومتى لا يجب ذلك، كما نجد المادة المذكورة أشارت أيضا إلى أن بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات معفاة من رخصة البناء إلا أن المشرع لم يحدد هذه

¹ - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص13.

² - أنظر المادة 04 من القانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، ج.ر عدد6 ، لسنة 1982 ، (الملغى).

الهيكل على سبيل الحصر واكتفى بلفظ- بعض- ليبقى التساؤل حول أي الهيكل بالضبط التي هي محل اعفاء؟ خاصة وأنه وبمفهوم المخالفة فإن هناك البعض الآخر من الهيكل يستوجب لبنائها استصدار رخصة بناء.

المطلب الثاني: علاقة رخصة البناء برخص وشهادات التعمير الأخرى

من أجل تنظيم عملية العمران، تمنح الإدارة عدة رخص وشهادات الغرض منها وضع العمران في إطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي والعشوائي، ومن هذه الرخص والشهادات ما يستوجب استصدارها قبل طلب رخصة البناء، ومنها ما يمكن أو ما يجب على طالب رخصة البناء استصدارها بعد منح قرار رخصة البناء، لذا فإن لهذه الرخص والشهادات علاقة مهمة برخصة البناء.

الفرع الأول: علاقة رخصة البناء بالرخص والشهادات القبليّة

أولاً: رخصة التجزئة :

رخصة البناء من أهم الوثائق المتعلقة بالتعمير، فهي لا تقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق العمراني،¹ وارتأينا التطرق لها لأنها من الوثائق القبليّة فهي تسبق عملية البناء، ومن الوثائق اللازمة في الملف المطلوب في رخصة البناء، فما هي رخصة التجزئة؟

تعريف رخصة التجزئة:

تطرق المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 لأحكامها، فالمادة 07 منه عرفتها على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر، أو موكله أن تقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"²

¹ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 233.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 43.

من خلال التعريف فإن الترخيص بعملية التجزئة يتخذ التصرف القانوني صورة قرار اداري، فالغرض منها القيام بعملية تقسيم لملكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الاداري المتعلق برخصة التجزئة صادر عن سلطة ادارية مختصة،¹ فإما أن يختص باصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي باحدى الصفتين إما ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة بحسب المادة 14 من المرسوم 15-19 أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى بحسب المادة 15 من المرسوم 15-19، فهذه الجهات تختص حصرياً دون غيرها بمنح رخصة التجزئة، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز اصدارها لغير هؤلاء طبقاً للمادة 08 من المرسوم 15-19، ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة.

ثانياً: شهادة التعمير:

شهادة التعمير من أهم الوثائق التي لا بد أن ترفق في ملف طلب رخصة البناء مثلها مثل شهادة التجزئة، فهي تسلم لطالبيها تبعاً لاحتياجاتهم في مجال البناء والتشييد، فقد يرغب صاحب الأرض في التصرف على الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية، وصلاحياتها للبناء.²

فهي تختلف عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، فالمرسوم التنفيذي 15-19 دعمها لبطاقة معلومات تشترك مع رخصة البناء في الكثير من الخصائص والمميزات مما يحتم عليها التطرق لماهيتها.

عرفتها المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير التي تعين حقوقه في البناء، والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وفي إطار أحكام

¹ - الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 47.

² - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 303.

هذه المادة، جاءت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19¹ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، وتسليمها والتي نصت على أن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء، والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على " بطاقة معلومات" لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

وتجدر الإشارة الى أن الجديد الذي جاء به المرسوم 15-19 هو بطاقة المعلومات إلى جانب شهادة التعمير، فهي تعتبر أي شهادة التعمير أمراً إختيارياً وليس على سبيل الوجوب.²

ثالثاً: شهادة التقسيم

رغم تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة، لكن هناك اختلاف جلي في العديد من الجوانب الجوهرية لاسيما في مجال التطبيق، لذا وجب التعريف بشهادة التقسيم، وتمييزها عن رخصة التجزئة.³

تعريفها: هي وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، تسلم لمالك عقار مبني، وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام.

فقد اعتبرت المادة 59 من القانون 90-29، مجرد وثيقة ادارية تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.⁴

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

² - عبد الله لعويجي، (النظام القانوني لشهادة التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15/19)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار تليجي، الاغواط، ع10، 2016، ص275.

³ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 311.

⁴ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص86.

كما عرفها نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنها رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فهي تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، فشهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة في أنه في رخصة التجزئة إن كان التقسيم أكثر من ثلاث قطع تسلم رخصة التجزئة، وإن كانت أقل من قطعتين فتسلم شهادة التقسيم، لكن العبرة هو شغور العقار أو وجود بناء عليه فإذا كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة، وإذا كانت مبنية تسلم شهادة التقسيم، ولا بد أن ترفق شهادة التقسيم في ملف رخصة البناء.

الفرع الثاني: علاقة رخصة البناء بالرخص والشهادات البعدية

لرخصة البناء علاقة بعدية بكل من شهادة المطابقة ورخصة الهدم ولهذا سنتعرض لكل منهما على حدى حتى نتبين لنا علاقة رخصة البناء بكل منهما.

أولاً: شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية،¹ إذ يتعين على المتحصل على رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.²

إذ ينص المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.³

¹ - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2009، ص94.

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 103.

³ - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

1. كيفية إجراء المطابقة:

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يتمنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.¹

ففي الحالة الأولى يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بإيداع تصريح بذلك يعد في نسختين هذا بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للتجهيزات فيودع محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وكذلك الأمر بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبيانات المستقبلية للجمهور، ويكون هذا الإيداع على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع، بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.² ليتم التحقيق بعدها عن مدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء.³

أما في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال فتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فعند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء وإذا لم يتم الأشغال في الآجال المحددة تتم المطابقة وجوبا بالكيفيات المتبعة في حالة التصريح بانتهاء الأشغال.⁴

2. تسليم شهادة المطابقة:

إذا أثبت محضر الجرد المعد من لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تتم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها تصدر اللجنة المذكورة قرارها النهائي

¹ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 316.

² - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

بتسليم شهادة المطابقة¹ مع العلم أنه يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، هذا إن كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء منه²، وقد نص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لأشغال رخصة البناء الممنوحة وكذا الجزاءات والإجراءات المترتبة عليها.³

ومما تقدم يمكن القول أن شهادة المطابقة هي شهادة ملازمة لرخصة البناء، ومتميزة عن باقي الرخص والشهادات كونها من آليات الرقابة البعيدة.

ثانيا: رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير إذ لم تكن معروفة ضمن القوانين والنصوص السابقة،⁴ وتقتضي ظروف العمران واحتياجاته، وكذا المخاطر المترتبة عن التصرف غير المراقب في شكل البناية وهدمها كلياً أو جزئياً ربطها برخصة تجيز له ذلك.⁵

وقد نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد 60 إلى 63، وكذا بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،⁶ حيث تعد من الرخص المستحدثة بموجب قانون التهيئة والتعمير المذكور والذي نصت المادة 60 منه على أن كل هدم كلي أو

¹ - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19. السابق ذكره.

² - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ - أنظر المواد 68، 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

⁴ - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، 2005، ص 113.

⁵ - منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014/2015، ص 160.

⁶ - أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

جزئي للبناء يخضع لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من نفس القانون أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية ذلك.

وبالرجوع إلى نص هذه المادة الأخيرة نجدها اقتضت رخصة الهدم على الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما عن مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية.

أما بالرجوع للمادة 70 من المرسوم 15-19 المذكور نجدها حصرت مجال تطبيق رخصة الهدم على البنايات التي يحميها القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ومنه نستطيع القول أن لأحداث رخصة الهدم عدة دوافع أهمها:

❖ حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04 المذكور.

❖ حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي

وهذا ما يستشف من خلال المادة 81 من المرسوم 15-19 التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم.¹

وتجدر الإشارة إلى أن لمنح رخصة الهدم إجراءات تتمثل في الآتي:

1. تقديم طلب الرخصة: اشترط القانون أن يكون طالب رخصة الهدم له صفة محددة

حصرها المرسوم التنفيذي 15-19.²

2. دراسة طلب رخصة الهدم.

يتم تحضير رخصة الهدم على مستوى الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى

البلدية بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور.³

¹ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 297.

² - أنظر المواد 72 و73 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

3. البت في طلب رخصة الهدم:

يكون البت في طلب رخصة الهدم بقرار اداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد دراسة الطلب من قبل الشباك الموحد،¹ وقد يكون قرارا يمنح الرخصة وقد يكون يمنح رخصة الهدم بتحفظ، كما قد يكون قرارا يرفض منح رخصة الهدم.² ويمكن تحديد بعض حالات رفض منح رخصة الهدم فيما يلي:

- ❖ إنعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل مثلا.
- ❖ تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19-15.
- ❖ عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.³

¹ - عايدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، الجزائر ، 2011 ص93.

² - أنظر المادة 79 من المرسوم 19-15 السابق ذكره.

³ - سعد طليلع، (سلطات الضبط الاداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران)، مجلة البحوث والدراسات الانسانية، ع6، جامعة سكيكدة، الجزائر ، (د.ت.ن)، ص301.

المبحث الثاني: ماهية المناطق الخاصة

لقد مرت سياسة التهيئة والتعمير المتبعة في الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال ضبط قواعد البناء آخذة بعين الاعتبار التوسع العمراني الهائل على حساب بعض المناطق التي تكتسي أهمية خاصة بالنظر إلى أهميتها الاقتصادية، والثقافية... إلخ كالأراضي الساحلية والغابية والفلاحية الأمر الذي أدى إلى ضرورة سن قوانين تنظم عملية تسيير وحماية هذه المناطق من خلال وضع هيئات خاصة تتولى ذلك وكذا إعداد مخططات تنمية عمرانية خاصة. وهذا ما سنتعرض له من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: نتناول في المطلب الأول مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفها مقسم إلى فرعين نتناول تعريف المناطق الخاصة في الفرع الأول أما الفرع الثاني نخصه لتصنيف هذه المناطق، وستناول في المطلب الثاني أدوات تحديد المناطق الخاصة، مقسم إلى فرعين نبين في الفرع الأول الأدوات العامة ثم نتطرق في الفرع الثاني للأدوات الخاصة.

المطلب الأول: مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفها

الفرع الأول: تعريف المناطق الخاصة

لقد ورد ذكر ما يعرف بالمناطق الخاصة لأول مرة في نص المادة 22 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم وذلك بقولها "نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة"¹

كما نصت المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من مميزات طبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما

¹ - أنظر المادة 22 من القانون 90-25، السابق ذكره.

عن مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، تحدد وتصنف طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.¹

فمن خلال النصين التشريعيين المذكورين رغم أن المشرع أقر بوجود مناطق خاصة إلا أنه وكعادته لم يضع تعريفاً لها وترك الأمر للفقهاء لكن هذا الأخير لم يسع سعيه في هذا المجال واكتفى بتحديد أصناف المناطق الخاصة من خلال النصوص القانونية التي تضمنتها.

ومع هذا يمكن القول أن غرض المشرع الجزائري من تحديد المناطق الخاصة بموجب قوانين خاصة يعود لأهميتها بالدرجة الأولى: التاريخية، السياحة، العلمية، الفلاحية، الاقتصادية، ومن ثمة وجب تمييزها عن باقي المناطق بقواعد خاصة لحمايتها وتنميتها والحفاظ على مؤهلاتها الطبيعية والأثرية والثقافية.²

الفرع الثاني: تصنيف المناطق الخاصة

من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و بعض القوانين الخاصة التي سيتم ذكرها، يمكن القول أن أبرز أصناف هذه المناطق تتمثل في مناطق سياحية، أثرية، فلاحية، غابية.

أولاً : المناطق السياحية والأثرية:

1-المناطق السياحية : ويمكن تقسيمها إلى قسمين:

أ - مناطق الساحل: ويشمل الساحل حسب ما ورد في نص المادة 07 من قانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002،³ والمتعلق بحماية الساحل وتنميينه. "جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريط ترابي بعرض أقل من 800 متر على طول البحر، ويضم اسقولي الروابي والجبال القريبة من البحر، غير المفصولة عن الشاطئ

¹-أنظر المادة 46 من القانون 90-29 السابق ذكره .

²-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص33.

³- القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميينه، ج.ر عدد10، لسنة 2002.

بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي تقع عمقها عن 3 كيلومترات ابتداء أعلى نقطة، تصل إليها مياه البحر، كامل الأجمات الغابية، الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كامل المناطق، وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل من أعلى نقطة تصل مياه البحر، كما هو معرف أعلاه، المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا". كما أن المادتان 44-45 من القانون 90-29 عرفت الساحل لكن الملاحظ أنها لم تحدد تعريفا دقيقا للساحل لكن تناولت الأماكن أو المناطق التي يتضمنها، المادة 07 من القانون 02-02 جاءت أوسع من المادتين سالفتي الذكر (44-45) من القانون 90-29.¹

فالمشرع الجزائري قام بضم منطقة أخرى إلى الساحل وأخصها بالحماية وتتمثل هذه المناطق الساحلية في الجرف العقاري، السفوح والروابي المرئية من البحر، كل المواقع التي تضم مناطق طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

والغرض من هذا الضم الاستفادة منها في السياحة، والاستجمام، وعليه لا بد للدولة أن تولي اهتماما وتسهر على توجيه وتوسيع المراكز الحضارية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل، والشاطئ البحري، وتصنف المناطق ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي، أو الثقافي، أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل، وكمساحات مصنفة خاضعة لارتفاعات منع البناء عليها طبقا للمادة 06 من القانون 02-02 سالف الذكر،² وجب اتخاذ كل التدابير التي من شأنها استغلال الموارد الساحلية بصورة مستدامة.

ب - مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

تعرف مناطق التوسع السياحي على أنها كل امتداد من الاقليم يتميز بصفات وبخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية، وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لاقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن أن نستغلها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة.³

¹ - عفاف حبة، (دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران)، مجلة الفكر، ع6، ص 322.

² - نفس المرجع، ص 323.

³ - نفس المرجع، ص 321.

و عرفت المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو ما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية، أو بناءات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان¹.

وقد نظمها القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. حيث نصت المادة 10 منه على أنه: " تصنف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق سياحية محمية، وتخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة."

2- المناطق الأثرية:

جاء القانون 04/98 المؤرخ في 15/07/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي للمحافظة على التراث الثقافي، وحمايته وتثمينه وعليه فأي عملية بناء وتوسع في مناطق تاريخية لا بد أن تخضع لقواعد صارمة، وبالرجوع للمادة 02 من القانون سالف الذكر².

فإن كل تراث ثقافي للأمة و جميع الممتلكات الثقافية والعقارية بالتخصيص، والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية، وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

وكذلك حسب المادة نفسها، فإن الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وابداعات الأفراد، والجماعات عبر العصور، والتي لا تزال تعرب عن نفسها من الأزمنة الغابرة إل يومنا هذا تعتبر جزءا من التراث الثقافي للأمة.

¹ - عفاف حبة ، المرجع السابق ، ص 322.

² - أنظر المادة 02 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر عدد 44 لسنة 1998.

ويمكن أن نعرف المناطق الأثرية على أنها كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة على تطور هام، أو حادثة تاريخية، والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات الكبرى، والرسم والنقش والفن الزخرفي، المباني والمحميات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن، والمغارات والكهوف، والرسوم الصخرية والنصب التذكاري، والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.¹

ثانيا: المناطق الفلاحية والغابية:

1-المناطق الفلاحية:

يمكننا أن نستشف معنى الاراضي الفلاحية من نص المادة 04 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الاراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية: "وهي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"، وتصنف الاراضي الفلاحية حسب المواد 5-9 من نفس القانون إلى:

1-1 الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، والتي طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي. أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.²

2-1 الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، وهي الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية، وفي العمق، والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الامطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

¹ - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 325 و 326.

² - نفس المرجع، ص 327.

وهذا طبقا للمادة 08 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

1-3 الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طوبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، العمق، الملوحة، البنية، والانجراف¹.

وقد عرفت المادة 04 من القانون 90-25 عرفت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر، أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله.

2- المناطق الغابية:

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الغابية من خلال نص المادة 08 من القانون 84-12² المعدل والمتمم بقوله: "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية".

والملاحظ على هذا التعريف أنه جاء غامض وغير دقيق، على خلاف قانون التوجيه العقاري الذي نجده يعرف الأراضي الغابية على أنها: "...كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق 300 شجرة في الهكتار الواحد، وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة، و100 شجرة في المنطقة القاحلة على أنه تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة³."

ونظرا للأهمية البالغة للثروة الغابية فقد أوفاهما المشرع الجزائري حقها وأولاهها حماية خاصة، قد يصل مداها إلى الخطر، لذلك وجب الحصول على تراخيص لإقامة كوخ مثلا أو ورشات لصنع الخشب أو تخصيص مساحة لتخزين الخشب وهذا من أجل الحفاظ على الغابات من الحرائق، التلوث، الرعي.

¹ - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 327.

² - القانون 84-12 المؤرخ في 23 فيفري 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر عدد 26، لسنة 1984 المعدل والمتمم بالقانون 91/20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، ج.ر عدد 62 لسنة 1991.

³ - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 327 و328.

المطلب الثاني: أدوات تحديد المناطق الخاصة

لقد أوجد المشرع لتحديد مواقع كل منطقة من المناطق الخاصة عن طريق جملة من الأدوات منها ما يمكن اعتبارها أدوات عامة ومنها ما تعد أداة خاصة تحدد كل منطقة على حدى .

الفرع الأول: الأدوات العامة لتحديد المناطق الخاصة

تعد أدوات التهيئة والتعمير بالنسبة للمناطق الخاصة بمثابة وسائل عامة يمكن من خلالها معرفة مواقع المناطق الخاصة كغيرها من المناطق وتتمثل هذه الأدوات في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

تم اعتماد هذا المخطط بموجب المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر في الجريدة الرسمية لسنة 1991، عدد 26، المعدل والمتمم.

1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،¹ إذ جاء فيها " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي.

كما يمكن القول من الناحية الفقهية أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو حلقة وسطى بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل

¹ - أنظر المادة 16 من القانون 90-29، السابق ذكره.

الأراضي من جهة ثانية بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية ويشكل مرجعية مخطط شغل الأرض.¹

كما يعرف بأنه: وثيقة تعرف بأهداف التنمية، تهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة وإقليمها، وذلك بتقدير مختلف الاحتياجات الاقتصادية والسوسولوجية، فهو وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسيع التجمعات السكنية، كما يحدد التوجهات العامة لاستعمال الأرض.²

2. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يمكن تقسيم محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم إلى 3 أقسام وهي:³

1.2. التقرير التوجيهي: ويتضمن ما يلي:⁴

- ❖ تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- ❖ قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات عن مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

¹ - عيسى مزهول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص65.

² - أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، د.ط، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص124.

³ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26 السنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر. عدد 62 السنة 2005، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر. عدد 19 لسنة 2012.

⁴ - أنظر المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر. عدد 62 السنة 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

2.2. التقنين أو لائحة التنظيم: مما يجب أن يحدده هذا التقنين أو اللائحة

مايلي:¹

- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد شروط البناء في المناطق الساحلية، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

3.2. الوثائق البيانية:

تشتمل هذه الوثائق على عدة مخططات تتمثل أهمها في:²

❖ مخطط الواقع القائم ويبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

❖ مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات العمرية، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير. كما يحدد بعض الأجزاء من الأرض المتمثلة في الساحل، والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يحدد هذا المخطط أيضا مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

3. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يمر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة إجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

¹ - أنظر المادة 03 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 05-317، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

- إقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة: نص المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم على أن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إذ تتضمن هذه المداولة على سبيل الوجوب عدة عناصر حددها المرسوم التنفيذي 91-177:¹
- إصدار قرار إداري برسم حدود تدخل المخطط² ويكون هذا القرار إما من قبل الوالي وإذا كان التراب المعين تابعا لولاية واحدة، أو من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية في حالة أراضي عدة بلديات تابعة لولايات مختلفة.³
- إعداد المخطط ومضمونة.⁴
- التشاور مع مختلف الجهات: بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم نجده نص على أن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح والادارات العمومية وكل الجمعيات المعتمدة لذلك فمنها ما تعد استشارتها وجوبية،⁵ ومنها ما تعد استشارتها اختيارية.⁶
- الاستقصاء العمومي.⁷

¹- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

³- أنظر المادة 12 من القانون 90-29، السابق ذكره.

⁴- موفق براهمي، المرجع السابق، ص 81 و 82.

⁵- أنظر المواد 6 و 7 و 9 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

⁶- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر. عدد 19 لسنة 2012 المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

⁷- أنظر المواد 10، 11 و 12 من المرسوم 91-177 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

4. المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بعد كل الإجراءات السابقة الذكر في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يمكن تعديله بعد أخذ رأي الإدارات والهيئات المعنية وبعد الاستقصاء وهذا إذا اقتضى الأمر ذلك طبعا يتم إرسال المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص اقليميا وهذا الأخير يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال مهلة خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ استلام الملف.¹

ثم يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي إما من قبل الوالي أو من قبل الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين وذلك بموجب قرار وإما بموجب مرسوم تنفيذي بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير وتتم هذه المصادقة حسب الحالة عملا بنص المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

ثانيا: مخطط شغل الأراضي:

1- تعريفه: يعتبر مخطط شغل الاراضي نوعا من أنواع القرارات التنظيمية،³ وله علاقة وثيقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وهو عبارة عن وثائق متكاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، وهو الأداة الثانية للتهيئة والتعمير،⁴ وقد تضمنه القانون 90-29، والمرسوم التنفيذي المعدل والمتمم له رقم 05-315 المؤرخ في 10/09/2005، وبالمرسوم

¹ - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 ، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 ، السابق ذكره.

³ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص85.

⁴ - موفق براهمي، المرجع السابق ، ص 86.

التنفيذي 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، فقد نصت المادة 31 من القانون 90-29 على: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وحقوق استخدام الأراضي والبناء".

فالمشروع هنا عرفه من خلال النطاق الموضوعي له فهو يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء. فهو مرجع يثبت القواعد الأساسية لشغل الأراضي واستغلالها، وخاصة البناءات التابعة لها.

مخطط شغل الأراضي هو متم منطقي وضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، كما أنه وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات، أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأراضي.¹

هذه المخططات لها هدف أولي، يتمثل في تحديد طريقة جد دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، كما أنه يعتبر أحد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط العمراني.² فمخطط شغل الأراضي يقسم الإقليم البلدي إلى مناطق وظيفته، فهو أداة تعمير مفعلة³. تقوم على الأسس التي رتبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لنستطيع استنتاج حقوق استعمال الأراضي والبناءات بطريقة تفصيلية، كما يمكن أن يعرفه على أنه أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكيفية استخدامها، خاصة فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها، وغيرها من التوجيهات الأساسية التي يجب أن تطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير.

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 86.

² - فاتح اودينة، التوافق بين العوامل البيئية، وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2009، ص 17.

³ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 87.

2- موضوع مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء وبذلك فان مخطط شغل الأراضي يعمل على:

- ❖ تحديد تفصيليا بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم¹، وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- ❖ يقوم بتعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح له المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- ❖ يقوم بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- ❖ تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة.
- ❖ يحدد الارتفاقات كما يقوم بتحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها.
- ❖ يقوم بتعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

وبذلك لابد على كل بلدية يجب أن تغطي بمخططات تنقل الأراضي لكل جزء منها، حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة والمحددة بموجب المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير 90-29، ومنه يجب الإشارة إلا أن كل بلدية² قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية، ومساحتها، والكثافة السكانية.

والهدف من ذلك هو خلق مركزية للبلدية، والتنسيق من مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية، ولذلك تسعى البلدية في بذل جهودها استنادا إلى صلاحيتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات

¹ - فاتح أوزينة، المرجع السابق، ص 17.

² - جبوي محمد، المرجع السابق، ص 57 و 58.

شغل الأراضي، ولا بد من أن تحترم توجيهاته وما جاء به. كما يمكن أن يغطي جزء من البلدية لا بكاملها.¹

3- محتوى مخطط شغل الأراضي:

المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-171 نصت على محتوى مخطط شغل الأراضي، فيتضمن ملف المشروع على:

- لائحة التنظيم.
- الوثائق البيانية.

الفرع الثاني: الأدوات الخاصة لتحديد المناطق الخاصة

لقد عني المشرع من أجل تحديد مواقع المناطق الخاصة إلى وضع وإحداث بعض المخططات التوجيهية والتهيئية لكل منطقة خاصة على حدى نتناول من خلال هذا العنصر أهم المخططات التي أفردها المشرع بنصوص قانونية وتنظيمية خاصة.

1. مخطط التهيئة السياحية

يتعلق هذا المخطط بالمناطق السياحية وقد أحدث بموجب القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحلية، وهو يندرج ضمن أدوات تهيئة الاقليم والعمران.² ويشمل هذا المخطط على الخصوص ما يلي:³

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة.

¹ - المادة 34 من القانون 90-29 ، السابق ذكره.

² - أنظر المواد 12 و13 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحلية ، ج.ر عدد 11 لسنة 2003.

³ - أنظر المادة 14 من القانون 03-03 ، السابق ذكره.

ويجب أن يأخذ بعين الاعتبار وعلى الخصوص خصوصيات ومساحات المناطق، الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا الالتزامات الخاصة بالاستغلالي العقلاني والمنسجم وحسب القانون 03-03 السابق ذكره فإن مخطط التهيئة السياحية يهدف إلى تحديد¹: المناطق التي يجب حمايتها، برامج النشاطات المزمع إنجازها، الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة، التهيئات البنيوية المزمع إنجازها، إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

وتجدر الإشارة إلى أن مخطط التهيئة السياحية حددت كفاءات إعداده بموجب نصوص المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 02 مارس 2015، ج.ر، عدد 12 لسنة 2015 القانون والذي نص على أنه يتقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة.²

وفي إطار تحديد المناطق السياحية بمختلف أنواعها فقد أحدثت المشرع إلى جانب مخطط التهيئة السياحية عدة مخططات أخرى تمثلت على الخصوص في مخطط تهيئة الشواطئ الذي أنشئ من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها ويعد هذا المخطط من وسائل تسيير الساحل³ هذا إلى جانب مخططات التدخل المستعجل خاصة بحالات التلوث في الساحل أو في المناطق الشاطئية وهذا ما نص عليه القانون رقم 02-02. المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.⁴

¹- أنظر المادة 15 من القانون 03-03 ، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر عدد 17 لسنة 2007 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي 15-78 المؤرخ في 02 مارس 2015 ، ج.ر عدد 12 ، لسنة 2015

³- أنظر المادة 26 من القانون 02-02 ، السابق ذكره .

⁴- أنظر المادة 33 من القانون 02-02 السابق ذكره.

2. المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

استحدث هذا المخطط بموجب القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وهو يهدف إلى تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان¹ , ويتشكل هذا المخطط حسب القانون المذكور من عدة برامج تتضمن مجالات التدخل والمتمثلة على الخصوص في تكييف أنظمة الانتاج، تكييف الانتاج الفلاحي، تحسين الانتاج والانتاجية الفلاحية، تطوير أنشطة الفروع في المجال الفلاحي، تامين الانتاج الفلاحي، المحافظة على المواد الوراثية الحيوانية والنباتية وتطويرها، استصلاح الاراضي، التشجير واعادة التشجير، مكافحة التصحر، تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، تنمية الفلاحة الجبلية²، وتنمية الرعي والمراعي السهبية وشبه الصحراوية وتوسيعها.

ومن أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه فقد استحدث هذا القانون أيضا وسيلتين هامتين هما:³

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذو الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

- خريطة تحديد الأراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية.

3. المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر:

يعتبر المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر من الأدوات المنفذة للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم.⁴

¹ - أنظر المادة 10 من القانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46 لسنة 2008.

² - أنظر المادة 13 من القانون 08-16 السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 13 من القانون 08-16 السابق ذكره.

⁴ - أنظر المواد 07 و45 من القانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، ج.ر عدد 77 , لسنة 2001.

إذ يعد زحف الرمال وتدهور الاراضي وندرة الموارد الطبيعية ونزوح السكان أحد الانعكاسات الخطيرة الناجمة عنها ظاهرة التصحر، الأمر الذي استوقف جميع الفاعلين بما فيهم الدولة للحد من هذه الظاهرة وهذا عن طريق حماية الأراضي وايجاد آليات تحقق الغرض المطلوب، والتي يعتبر المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر أحد أدواتها في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، وذلك باتخاذ اجراءات متشعبة، كمراقبة التعمير من هذه المناطق، والحفاظ على الغطاء النباتي والطبيعة لضبط المنظومة البيئية المهددة بخطر التصحر.¹

4. نظام تهيئة إقليم الكتل الجبلية:

في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تم إعداد نظام خاص بالمناطق الجبلية نظمه القانون 03-04 المؤرخ في 23/06/2004 المتضمن حماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة إلى جانب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إذ يهدفان إلى تكريس مبدأ التنمية المستدامة لهذه المناطق وذلك عن طريق التركيز على هشاشة هذه الأوساط والعوائق الناجمة عن السلوك الإنساني فيها، لغرض تحقيق اقتصاد جبلي يحترم البيئة ويضمن الموارد الخاصة² وعلى هذا الأساس فانه في إطار تهيئة وتنمية المناطق الجبلية يتم تصنيفها إلى أربعة أصناف³ وهي: مناطق جبلية عالية، مناطق جبلية متوسطة العلو، مناطق سفوح الجبال، ومناطق مجاورة، مع تصنيف هذه المناطق من حيث الكثافة السكانية إلى مناطق ذات كثافة مرتفعة جدا، ومناطق ذات كثافة مرتفعة، مناطق ذات كثافة متوسطة، مناطق ذات كثافة ضعيفة ومناطق ذات كثافة ضعيفة جدا.⁴

ومن أجل حماية هذه المناطق استوجب المشرع إعداد نظام خاص بها ويتمثل في نظام تهيئة الإقليم للكتل الجبلية إذ تتم فيه مراعاة الاختلالات الجغرافية والبيئية

¹ - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 70.

² - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 70.

³ - المادة 3 من القانون 03-04 المؤرخ في 23 جوان 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 41، لسنة 2004.

⁴ - أنظر المادة 4 من القانون 03-04 السابق ذكره.

والاقتصادية لهذه المناطق، وكذا اختلافها من حيث الكثافة السكانية وخصوصية كل منطقة جبلية، قصد ضمان إعداد ترتيبات تتلائم وواقع كل منطقة جبلية.¹

5. مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها:

أنشئ هذا المخطط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، وهذا تطبيقاً لنص المادة 30 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي،² وهو عبارة عن مخطط يحدد الارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار إحترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويقرر إعداده حسب هذا المرسوم من المجلس الشعبي للولاية المعنية ببناء على طلب من الوالي بعد إخطاره من الوزير المكلف بالثقافة،³ وقد حددت إجراءات إعداد هذا المخطط والجهات التي يتم استشارتها في عملية إعداده وغير ذلك بموجب أحكام نفس المرسوم هذا بالإضافة أيضاً إلى أن القانون 98-04 المذكور أنشأ أيضاً مخطط آخر يتعلق بالمواقع الأثرية وهو المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة والذي نظمت أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 03-323 المتضمن كفاءات إعداد هذا المخطط.⁴

والملاحظ من خلال القانون 84-12 المتضمن نظام الأملاك الغابية المعدل والمتمم وكذا نصوصه التنظيمية فإنه لم ينشئ مخططات تهيئة خاصة بالأملاك الغابية كما فعل المشرع في غيرها من المناطق.

¹ - أنظر المواد 15 و 16 من القانون 04-03 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج.ر عدد 60، لسنة 2003.

³ - أنظر المواد 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 03-323، السابق ذكره.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط الحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج.ر عدد 60، لسنة 2003.

تناول هذا الفصل من الدراسة ماهية رخصة البناء، والمناطق الخاصة في مبحثين على التوالي، جاء في المبحث الأول منها ليبين لنا ماهية رخصة البناء، وذلك من خلال تحديد مفهومها، ونظامها القانوني، مع التعرض للاستثناءات الواردة عليه، وقد بينا أهمية رخصة البناء بالنسبة للمعني بالأمر، وأهميتها للإدارة، ناهيك عن بيان أهميتها الاجتماعية.

كما تناولنا علاقة هذه الرخصة بغيرها من الرخص وشهادات التعمير القبلية والبعدية، وقد تبين لنا أهمية قرارات التهيئة. ثم انتقلنا إلى بيان مفهوم المناطق الخاصة من خلال تعريفها وتصنيفها، وقد تبين لنا بأن المشرع ونظرا لكثرة تنوعها فقد خصها المشرع بقوانين خاصة بكل منطقة، إلى جانب القوانين العامة حتى يضمني عليها حماية أكثر، وقد تبين لنا بأن المشرع بعد تعرض لهته المناطق بصفة عامة ضمن مخططات، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، قام بتحديدتها من خلال وضعه لمخططات خاصة بموجب قوانين، ومراسيم تنفيذية أهمها مخطط التهيئة السياحية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-86، والمخطط الوطني للتهيئة الفلاحية بموجب القانون 08-16 المتضمن مخطط التوجيه الفلاحي.

الفصل الثاني

شروط وإجراءات امتداد رخصة البناء في المناطق الخاصة



المبحث الأول: الترخيص المسبق كإجراء أولي للبناء في المناطق الخاصة.

المبحث الثاني: قرار منح رخصة البناء كإجراء نهائي للبناء في المناطق الخاصة

لقد سعت الجزائر جاهدة على غرار معظم الدول إلى محاولة النهوض بتشريعات البناء لاسيما من خلال تلك النصوص القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير آخذة بعين الاعتبار مراعاة خطورة التوسع العمراني على حساب المناطق الخاصة خاصة منها (الأراضي السياحية، الفلاحية، الغابية و الأثرية)

ونظرا لما تتميز به الطبيعية الخاصة لكل منطقة من تلك المناطق الخاصة فقد حاول المشرع في بعض الأحيان سن نصوص خاصة تضبط شروط وإجراءات البناء على مستوى هذه المناطق ولم يترك كل الأمر إلى النصوص العامة المتعلقة برخصة البناء المتمثلة على الخصوص في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. لذا سنحاول من خلال هذا الفصل تقسيم الدراسة إلى مبحثين لنتناول في المبحث الأول الترخيص المسبق كإجراء أولي للبناء في المناطق الخاصة، أما المبحث الثاني فسنحاول من خلاله قرار منح رخصة البناء كإجراء نهائي للبناء في المناطق الخاصة.

المبحث الأول: الترخيص المسبق كإجراء أولي للبناء في المناطق الخاصة

لقد تناولت نصوص مواد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود البناء الشروط الواجب توافرها لمنح رخصة البناء، لكن بالرجوع إلى القوانين الخاصة المنظمة لشروط وإجراءات البناء في المناطق الخاصة نجد أن المشرع الجزائري كان صارما في هذه المسألة إذ خص وقيد أعمال البناء على الأراضي الفلاحية والغابية والسياحية وكذا الأثرية بوجوب استصدار الترخيص المسبق من الجهات المعنية، وهذا نظرا للمميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها هذه المناطق.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المقصود بالترخيص المسبق باعتباره عمل من الأعمال القانونية هو ذلك الإذن الصادر عن الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين وبالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص، فلا بد من الحصول على الإذن السابق من طرف السلطات المعنية وهي السلطة الضابطة.¹

وللتعرف أكثر على هذا الإجراء والجهة المختصة بمنحة من أجل البناء في كل منطقة من المناطق الخاصة على حدى سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتعرض في المطلب الأول إلى شروط وإجراءات منح الترخيص المسبق في المناطق السياحية والأثرية، و ذلك بتقسيمه إلى فرعين نتناول في الأول منح الترخيص المسبق في المناطق السياحية أما الثاني فنتناول فيه منح الترخيص المسبق في المناطق الأثرية، أما في المطلب الثاني فسوف نتعرض إلى شروط وإجراءات منح الترخيص المسبق للبناء في المناطق الفلاحية والغابية وذلك بتقسيمه إلى فرعين ففي الفرع الأول نتطرق إلى منح الترخيص المسبق في المناطق الفلاحية وفي الثاني إلى منح الترخيص المسبق في المناطق الغابية.

¹ - عبد الغالي بسيوني عبد الله، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، (د.ط)، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، 1991، ص385.

المطلب الأول: شروط وإجراءات منح الترخيص المسبق للبناء في المناطق السياحية والأثرية: سنتعرض من خلال هذا المطلب إلى شروط و إجراءات حصول طالب رخصة البناء في المناطق السياحية والأثرية على الترخيص المسبق للبناء في كل منطقة على حدى.

الفرع الأول: منح الترخيص المسبق في المناطق السياحية

أولاً: بالنسبة لمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية

تنص المادة 24 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أن منح رخصة البناء داخل هذه المناطق تخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحية وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة،¹ ويعتبر رأي الوزارة في هذا المجال كإجراء مسبق وليس رخصة لأن هذه الأخيرة تمنح من طرف الإدارة.²

إذ عرفت المادة 2 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع المناطق السياحية إذ أشرنا سابقاً من خلال تصنيف المناطق الخاصة بمناطق التوسع السياحي على أنها: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية".

كما عرف الموقع السياحي بأنه: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته".³

¹ - أنظر المادة 24 من القانون 03-03، السابق ذكره.

² - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 323.

³ - أنظر المادة 2 من القانون 03-03، السابق ذكره.

إذا فمفهوم المادة 24 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فإنه كلما احتوت هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة فإن منح رخصة البناء داخلها يخضع إلى استصدار ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة بعد التنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة، وقد أحالت هذه المادة كيفية تطبيقها إلى التنظيم.

وبالرجوع أيضا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للدارات المكلفة بالسياحة والثقافة نجده أكد في المادة الثانية منه على أن منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية يخضع للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، وإذا ما ضمت هذه المناطق مواقع ثقافية مصنفة يكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوبا¹، وتهدف هذه الاستشارة إلى المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية من خلال التأكد من احترام مخطط التهيئة السياحي ودفتر شروطه وكذا احترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها والمحافظة عليها وحمايتها ووقايتها.²

وتشير المادة 04 من المرسوم 04-421 إلى أنه: "يتعين على المصلحة المؤهلة المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء كما هو مقرر في المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمذكور أعلاه إبلاغ مديرية السياحة في الولاية وعند الاقتضاء مديرية الولاية المكلفة بالثقافة بمجرد تلقي الطلب، صورة منه ومن الملف المرفق به".

بمعنى أنه بمجرد تلقي المصلحة المكلفة بالتحقيق في طلب رخصة البناء لطلب الرخصة وجب عليها إرسال الطلب مع الملف إلى مديرية السياحة بالولاية وإلى المديرية المكلفة بالثقافة إذا اقتضى الأمر ذلك، وعلى هذه الإدارات مباشرة تحرياتها

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر. عدد 83، لسنة 2004.

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 04-421 السابق ذكره.

وفقاً لأحكام المادة 05 من المرسوم 04-421، كما عليها أن ترسل أرائها معللة إلى المصلحة التي أرسلت إليها الملف في أجل شهرين (2) ابتداءً من تاريخ استلام الطلب¹.

وما يمكن ملاحظته هنا هو أن المرسوم 04-421 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 29-12-2004 تحيل أحكامه فيما يخص الجهات المعنية بالتحقيق في طلب رخصة البناء إلى المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إلا أن هذا المرسوم ملغى حالياً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لذا كان على المشرع مواكبة ما جاء به هذا المرسوم خاصة وأنه جاء بجهاز جديد أوكلت له عملية التحقيق في طلبات رخص البناء ألا وهو الشباك الموحد.

وينص القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه لرخصة البناء أوة تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية الحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة². إذ يقوم صاحب المشروع أو المستثمر بإعداد ملف يتكون من:³

- طلب الموافقة المبدئية.
- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع.
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز.

¹ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 04-421، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 46 من القانون 99-01، مؤرخ في 6 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر. عدد 02، لسنة 1999.

³ - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 323.

- شهادة التعمير.

يعرض الملف المذكور على لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية أنشأت بموجب المادة 47 من القانون 01-99 المذكور التي أحالت تشكيلتها وطريقة عملها إلى التنظيم¹، وتبت هذه اللجنة في الطلب إما بالقبول أو بالرفض أو بتعديل تلك المخططات بالتعديلات الواجب إدخالها، ويكون البت في أجل شهرين (2) من تاريخ استلام الطلب، وفي حالة عدم الرد في الأجل تعتبر المخططات مصادق عليها.²

وتجدر الإشارة إلى أن هذه اللجنة وجب عليها استشارة الإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة مسبقاً طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 421-04 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.³

وينص القانون 01-19 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه لرخصة البناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية الحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة⁴، إذ يقوم صاحب المشروع أو المستثمر بإعداد ملف يتكون من:⁵

- طلب للموافقة المبدئية.
- دراسة تقنية إقتصادية للمشروع.
- نسخة عقد الملكية أو عقد الإمتياز.

¹- أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131-2000 المؤرخ في 11 جويلية 2000 الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ج.ر عدد 35 لسنة 2000.

²- أنظر المادة 49 من القانون 01-99، السابق ذكره.

³- أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421-04، السابق ذكره.

⁴- أنظر المادة 46 من القانون 01-99، السابق ذكره.

⁵- عفاف حبة، المرجع السابق، ص323.

- شهادة التعمير .

ثانيا: بالنسبة للمناطق الساحلية

يؤدي الساحل بالنظر إلى قيمته الاقتصادية وطبيعته المميزة وظيفتين مزدوجين، الأولى انطلاقا من أنه منطقة من مناطق التوسع السياحي وبالتالي فإن البناء ضمن هذه المناطق يجب أن يتوافق والأحكام القانونية المتعلقة بها والتي تتمثل أهمها في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والقانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، أما الوظيفة الثانية فهي الوظيفة الاقتصادية للساحل باعتباره منطقة نشاط اقتصادي والتي يخضع البناء فيها للقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل.¹

فمن خلال القانون 02-02 الذي تجده نص على "يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف العقاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة متر (800) على طول البحر ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة على الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (3) والواجهات الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا² وهو نفس التعريف الذي أورد نص المادة 44 من القانون 29-90 ولمعرفة الشروط والإجراءات المتعلقة بكيفية منح الترخيص المسبق في المناطق الساحلية نميز بين حالتين:

¹ - القانون 02-02 , السابق ذكره.

² - أنظر المادة 07 من القانون 02-02 , السابق ذكره.

أ. حالة الساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسع السياحي:

تعد موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة في هذه الحالة إجراءً أولي وجوهري للبناء في المناطق الساحلية الواقعة في هذه المواقع، ويخضع تسليم الترخيص إلى وجوب عدم مخالفة مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة¹ وذلك في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى.

وقد عرف مخطط التهيئة السياحية من خلال المرسوم التنفيذي 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المعدل والمتمم على أنه مجموعة القواعد العامة والخاصة لتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالبناء والتعمير وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع²، ويهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها، وكذا برنامج النشاطات المزمع إنجازها³، كما أن مخطط التهيئة السياحية يشمل الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة وتلك التابعة للخواص⁴.

ويمكن القول أن هناك مرحلتين أساسيتين لمنح الترخيص في هذه الحالة وهما:

1. مرحلة دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية: تتضمن هذه المرحلة عدة

خطوات وتتمثل في الآتي:

- تقديم الملف من قبل المستثمر إلى مديرية السياحة التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع السياحي على نسختين ويتضمن الملف طلب إلى السيد الوزير بالاضافة إلى دراسة تقنية واقتصادية أولية من قبل المستثمر ومخططات

¹- أنظر المادة 12 من القانون 03-03، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-86، السابق ذكره.

³- أنظر المادة 14 من القانون 03-03، السابق ذكره.

⁴- أنظر المادة 20 من القانون 03-03، السابق ذكره..

أو مجسمات عن المشروع في شكل مصغر،¹ النسخة الأولى من الملف تبقى على مستوى المديرية والنسخة الثانية ترسل إلى وزارة السياحة.

- إرسال الملف إلى وزارة السياحة وبالضبط إلى مديرية التهيئة السياحية،² إذ تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف وتهيئته لعرضه على اللجنة طبقا للمادة 47 من القانون 01-99 المحدد لقواعد الفنادق.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه اللجنة المنشأة بموجب المقرر الوزاري الصادر عن وزير السياحة بتاريخ 15 أوت 2004 المتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية من مفتش عام، ممثل عن الدواوين، مدير التصوير وضبط النشاطات السياحية، مدير التنمية والاستثمار، مدير الشؤون القانونية والوثائق والأرشيف، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مدير السياحة الذي يقع في دائرة اختصاصه مشروع الاستثمار السياحي، ويتولى رئاسة هذه اللجنة الأمين العام للوزارة وتكلف اللجنة بعدة مهام حددها المقرر الوزاري المذكور.³

وتصدر اللجنة قرارها إما بالموافقة أو بالرفض في حالة عدم توفر الشروط المطلوبة في المستثمر ماديا وتقنيا كما قد تصدر قرارها بالقبول بتحفظ وذلك بشرط القيام ببعض التعديلات أو التوصيات.⁴

2. مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية:

نص القانون 01-99 على ضرورة عرض المخططات ومطابقتها لقواعد البناء الفندقية على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة، إذ يتم تشكيل ملف ثاني من قبل المستثمر ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية المنشأة

¹- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

²- المرسوم التنفيذي 03-76 المؤرخ في 26 أبريل 2003 يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة السياحة. ج.ر عدد 13 لسنة 2003 .

³- أنظر المادة 03 من المقرر الوزاري الصادر عن وزير السياحة في 15 أوت 2004 يتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية.

⁴- أنظر المواد 8 و9 من المقرر السابق ذكره.

في إطار المرسوم التنفيذي 2000-131، ويعتبر عملها تقنيا إذ يقتصر على مطابقة المخططات والمشاريع لقواعد البناء والتهيئة السياحية وكذا مع أدوات التهيئة والتعمير¹.

هذا إضافة إلى الاستشارة المقدمة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، وبعد هذا على اللجنة أن ترسل رأيها معللا ومرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء في أجل شهرين من تاريخ استلامها للطلب وبعد هذا الأجل بمثابة استثناء على أجل الخمسة عشر (15) يوما المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19.²

ب. حالة الساحل باعتباره منطقة نشاط اقتصادي:

بالرجوع إلى أحكام نصوص القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل نجده نص على أنه تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل بمفهومه الذي حددته المادة 07 من نفس القانون.³

إلا أنه واستثناءا فإنه يجوز الترخيص بنشاط صناعي جديد ذا أهمية وطنية وفي حدود أدوات تهيئة الإقليم وحماية الفضاءات المحمية كإقامة محطات تصفية المياه القذرة أو مصانع تعليب الثروة السمكية والبحرية الموجودة بالقرب من الشواطئ، أما بالنسبة للمرافق فهو كل نشاط يتعلق بتسيير إستغلال المرافق البحرية والموانئ، كما يمكن إقامة المنشآت والبناءات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال فضاءات الساحل وتشغيلها وتنميتها.⁴

كما نجد أن المادة 14 من القانون 02-02 نصت على: " تخضع للتنظيم البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2000-131.

² - أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 15 من القانون 02-02 ، السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 10 من القانون 02-02، السابق ذكره.

المرخص بها بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة ثلاث كيلومترات ابتداءً من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر".

ومنه فإن ما يستشف من هذه المواد هو أن أي بناء يتعلق بسكنات أو منشآت وجب الحصول فيه على ترخيص مسبق من قبل وزارة السياحة.

الفرع الثاني: منح الترخيص المسبق في المناطق الأثرية

لقد نصت المادة الثانية من القانون 04-89 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنه يعد تراثاً ثقافياً جميع الممتلكات الثقافية والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجود كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والاقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.¹

كما نص نفس القانون على أن الممتلكات الثقافية العقارية تضم المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، والمجموعات الحضرية والريفية.²

ونص أيضاً على أن المعالم التاريخية هي كل إنشاء هندسي معماري منفرداً أو مجموعة يقوم شاهدها على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية.. إلخ.³

ولحماية هذه المناطق نظراً لأهميتها الاقتصادية والثقافية والتاريخية البالغة فقد أوجد المشرع من خلال القانون 04-89 المتعلق بحماية التراث الثقافي قواعد خاصة للبناء والترميم وحتى التوسيع ضمن هذه المناطق.

¹ - أنظر المادة 02 من القانون 04-89 ، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 08 من القانون 04-89، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 17 من القانون 04-89، السابق ذكره..

ولتستفيد هذه المناطق والمعالم من الحماية المسطرة لها قانونا أوجب المشرع أن يتم تصنيفها وفقا لما نص عليه القانون المذكور.¹

وتقوم الوزارة المكلفة بالثقافة بإعداد جرد عام للممتلكات الثقافية المصنفة سواء تلك المسجلة في جرد إضافي أي يقرأ من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية حسب المادة 11 من القانون 04-89، أو الممتلكات المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة، ويتم تسجيلها ونشرها في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.²

ولقد اشترط القانون 04-89 المتعلق بحماية التراث الثقافي إذا كان البناء يقع في منطقة محمية تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف وجوب الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة وذلك في المشاريع التالية:³

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها.
- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.
- إنشاء مصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة.

كما اشترط نفس القانون الحصول على ترخيص مسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية وذلك عند طلب رخصة البناء أو التجزئة،⁴ كما لا بد من الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالثقافة المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 04-421 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة.

وقد نص القانون 04-89 على حالات الاستشارة وإجراءاتها والتي تتمثل في حالتين هما:⁵ بالنسبة للأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو

¹- أنظر المادة 16 من القانون 04-89، السابق ذكره.

²- عفاف حبة، المرجع السابق، ص 325.

³- أنظر المادة 21 من القانون 04-89، السابق ذكره.

⁴- أنظر المادة 23 من القانون 04-89، السابق ذكره.

⁵- أنظر المادة 31 من القانون 04-89، السابق ذكره.

التجزئة إذ يسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهر واحد، وخلال مدة شهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، وبانقضاء هذه المدد يعد عدم الرد موافقة.

كما أوجب القانون إضافة إلى الترخيص المسبق استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية في حالة تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها وتكون هذه الاستشارة قبل إصدار الترخيص المسبق¹.

أما إذا كانت هذه المعالم الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوباً إلى جانب الترخيص المسبق².

المطلب الثاني: منح الترخيص المسبق في المناطق الفلاحية والغابية

الفرع الأول: منح الترخيص المسبق في الأراضي الفلاحية

كما سبق ذكره عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وذلك في نص المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري إذ جاء فيها: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله،³ وقد صنف هذا القانون الأراضي الفلاحية في المواد من 5 إلى 9 إلى عدة أصناف وهي:

- الأراضي الفلاحية الخصبة جداً: طاقتها الانتاجية عالية وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

¹ - أنظر المادة 24 من القانون 89-04، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-421، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 04 من القانون 90-25، السابق ذكره.

- الأراضي الفلاحية الخصبة: وهي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق المسقية الواقعة في مناطق أو شبه رملية ولا تحتوي على أي عائق.¹

- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، وهي الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي عمق والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.²

- الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب: وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، العمق، الملوحة، البنية والانحراف. وقد اعتنق المشرع الجزائري فيما يخص هذه المناطق مبدأ عدم إمكانية البناء عليها إلا أنه وردت بعض الاستثناءات وذلك في نص المادة 33 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري التي اعتبرت كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.³

وطبقا للمادة 34 من نفس القانون على أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 من نفس القانون إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.⁴

كما نصت المادة 35 من القانون 90-25 المذكور على أن البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا يستوجب رخصة بناء تسلم

¹- أنظر المادة 07 من القانون 90-25، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 08 من القانون 90-25، السابق ذكره.

³- أنظر المادة 33 من القانون 90-25، السابق ذكره.

⁴- أنظر المادة 33 من القانون 90-25، السابق ذكره.

هي أيضا وفقا للشروط والأشكال التي حددتها النصوص المتعلقة بالتعمير وحق البناء.¹

ومن أهم المواد التي تحيل إليها المادتين 34، 35 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري في المواد 48 و 49 من القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم إذ تحدد هذه المواد الجهة المختصة في منح رخصة البناء.²

ففي حالة وجود مخطط شغل الأراضي يكون منح الرخصة يخضع إلى القواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، وتصدر رخصة البناء في هذه الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.³

أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة والترخيص ب:⁴

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة.

وتجدر الإشارة إلى أنه ومن خلال النصوص المذكور سابقا فإن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني مرتبط بضرورة رفع الطاقة الانتاجية للمستثمر الفلاحية وزيادة نشاطها وأن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلالات الفلاحية.

وهذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر لسنة 1992 بين كل من وزير الفلاحة والسكن المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج

¹- أنظر المادة 35 من القانون 90-25، السابق ذكره.

²- عفاف حبة، المرجع السابق، ص 327.

³- أنظر المادة 48 من القانون 90-25، السابق ذكره.

⁴- أنظر المادة 49 من القانون 90-25، السابق ذكره.

المناطق العمرانية للبلديات وذلك في المادة 01 منه بقولها: "يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيز التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل"¹

وما يمكن ملاحظته مما تقدم هو أن عملية البناء في المناطق الفلاحية تخضع بصفة عامة إلى الاجراءات المتخذة في الحالات العادية لاستصدار رخصة البناء إلا فيما يتعلق بحالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، إذ يستوجب في هذه الحالة إضافة إلى الاجراءات العادية الحصول على الترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالفلاحة.

الفرع الثاني: منح الترخيص المسبق في الأراضي الغابية

عرف القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات كما أشرنا سابقا الغابة على أنه يقصد بها جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية.²

وهو التعريف الذي استمد منه القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تعريفه للأراضي الغابية على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة.³

وإنطلاقا من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات فإنه لا يمكن القيام بتعرية الأراضي الغابية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات وذلك بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن.⁴

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر عدد 86، لسنة 1992، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015 ج.ر عدد 15 لسنة 2015.

² - أنظر المادة 08 من القانون 84-12، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 13 من القانون 90-25، السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 18 من القانون 84-12، السابق ذكره.

وإذا كانت الرخصة ضرورية من الوزير المختص للقيام بتعرية الأراضي الغابية مع العلم أن عملية التعرية قد تدعو لها الحاجة لأوعية عقارية من أجل إنجاز مشاريع تنمية عامة، فإنه يكون من باب أولى ألا يستمر أي بناء في أملاك غابية إلا بعد الحصول على رخصة.¹

وقد أكد القانون 84-12 في المادة 29 منه على وجوب الحصول على رخصة بناء قبل الشروع في أي عملية بناء وذلك بقولها: "لا يجوز إقامة أي خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية وعلى بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات طبقاً للتنظيم الجاري به العمل".²

كما أضافت المادة 31 من نفس القانون أن البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية لا يتم إلا بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل.³

والأبعد من هذا فقد نصت أيضاً المادة 27 من القانون 84-12 على أنه لا يجوز إقامة أي ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.⁴

كما لا يمكن إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدراً للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 01 كيلومتر منها دون رخصة أيضاً من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري العمل به.⁵

¹ - محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 67.

² - أنظر المادة 29 من القانون 84-12، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 31 من القانون 84-12، السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 27 من القانون 84-12، السابق ذكره.

⁵ - أنظر المادة 28 من القانون 84-12، السابق ذكره.

وأيضاً وحسب نفس القانون فإنه لا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.¹

وما تجدر الإشارة إليه هنا هو أن المشرع حتى وإن نص على أن البناء في الأراضي الغابية لا يتم إلا برخصة مسبقة من إدارة الغابات، فإن البناء المرخص به عموماً في الأراضي الغابية هو ذلك البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابة أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو ما شابه، أما الترخيص بإنشاء بناية من أجل السكن فهذا أمر مستبعد، وإذا تم هذا البناء دون الحصول على الرخص المذكورة فإنه يكون بناء مخالفاً للقواعد القانونية المعمول بها.²

كما لا تفوتنا الإشارة إلى أن الوزارة المكلفة بالغابات حالياً هي وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري وهذا إنطلاقاً من نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 16-24 المحدد لصلاحيات وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.³

¹ - أنظر المادة 30 من القانون 84-12، السابق ذكره.

² - محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 68.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 16-242 المؤرخ في 22 سبتمبر 2016، يحدد صلاحيات وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ج.ر عدد 56 لسنة 2016.

المبحث الثاني: إقرار منح رخصة البناء كإجراء نهائي للبناء في المناطق الخاصة

رخصة البناء كشرط ضروري للبناء في المناطق الخاصة: جاء قانون التهيئة والتعمير ليجعل من رخصة البناء شرط أساس مسبق قبل القيام بإنجاز أي منشأة جديدة خاصة في المناطق موضوع دراستها، وهذا الموضوع لا يقتصر على إنجاز بناء جديد، بل يتعداه إلى جدران الإحاطة أو الترميم أو التعديل، وتمس المظهر الخارجي¹.

وقد تناولنا في هذا المبحث مطلبين، الأول متعلق بشروط الحصول على رخصة البناء وذلك في فرعين الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطالبي والثاني الشروط المتعلقة بأعمال البناء، أما المطلب الثاني فتناولنا فيه إجراءات الحصول على قرار رخصة البناء حيث خصصنا الفرع الأول لإجراءات تقديم الطلب والفرع الثاني البت في الطلب والاجراءات اللاحقة له.

المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة البناء

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وكذلك المرسوم 15-19.

وهذه التنظيمات تطرقت للشروط الخاصة بطلب الرخصة، وكذلك بالشروط المتعلقة بالعقار محل البناء المراد إنشائه، كما يجب احترام مجموعة من الإجراءات تتعلق بكيفية إيداع الطلب والبت فيه.

¹ - أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 , السابق ذكره .

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطالب الرخصة

بالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير وبالضبط في المادة 50 منه،¹ فحق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير صاحب الأرض أن يتحصل على رخصة البناء، وقد أضاف المرسوم التنفيذي 91-171 وكذلك المرسوم 15-19 في مادته،² التي أوجبت على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يقوم بتقديم رخصة البناء الذي يرفض نموذج منه والتوقيع عليه.

فحق طلب رخصة البناء خوله القانون لمالك الأرض، والذي ينتقل إلى كل من الموكل، أو المستأجر لديه المالك المرخص له قانوناً، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. وقد تضمنته المادة 34 من قانون 91-171 قبل التعديل الذي تضمنته المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

كما أن قانون التوجيه العقاري منح لصاحب شهادة الحياة الممنوحة له أن يحصل على رخصة البناء طبقاً للمادتين 39 و40 منه.

ولو رجعنا إلى الوراء لوجدنا أن القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضاف شخصاً آخر له الحق في طلب رخصة البناء، وهو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.

أولاً: المالك ووكيله

كرست المواد 50 من قانون التهيئة والتعمير، المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وكذا المادة 42 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، شرط

¹ - أنظر المادة 50 من القانون 90-29 ، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم 15-19 ، السابق ذكره.

ملكية الأرض من أجل الحصول على رخصة البناء، وذلك برفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المشهر والمحزر في شكل رسمي.¹

وقد وسعت هته المواد من نطاق طالبي رخصة البناء، وهم: مالكي العقار، والوكيل، والمستأجر، والمرخص له قانوناً، والهيئة صاحبة التخصص، وكذلك الحائز الذي لم يتطرق له القانون صراحة.²

ثانياً: المستأجر المرخص له

فلمستأجر العقار وذلك بعد الموافقة الصريحة من مالك العقار الحق في طلب رخصة البناء، سواء كان هذا العقار بناية أو قطعة أرضية.

ثالثاً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

إن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكن لها طلب رخصة البناء على سبيل المثال المؤسسات العامة، مديريات المصالح الخارجية للوزارات، وهذا بالرجوع إلى المادة 34 من المرسوم 91-176 المذكور سابقاً، والتي لم يجر أي تعديل لها في المرسوم 15-19، وللموافقة على طلب رخصة البناء لا بد أن يثبت التخصيص بموجب نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.

فما هو التخصيص؟ لقد عرفته المادة 42 من قانون الأملاك الوطنية،³ فهو يعني الترخيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم المصالح العام للنظام.

¹ - أنظر المادة 42 من المرسوم 15-19،

² - أنظر المادة 49 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني ، ج.ر. عدد 31، لسنة 2007.

³ - القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية ، ج.ر. عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر. العدد 44 ، لسنة 2008.

وهذا القرار هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تعود ملكيتها للدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة أو وزارة أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة للدولة قصد تمكينها من أداة المهمة التي تم اسنادها لها.

رابعاً: الحائز للعقار

المادة 823 من القانون المدني قد أعطت لحائز العقار في الأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة، غير متقطعة، هادئة، وعلائية لا تشوبها شبهة وقد أكد هذا الحق قانون التوجيه العقاري، يمكن لحائز العقار أن يحصل على شهادة الحيازة وهذه الشهادة تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، وهذا في المناطق التي لم يتم فيها مسح هذه الأراضي.¹ والغرض من استحداث شهادة الحيازة بغرض تطهير العقار في الأماكن التي لم يتم مسحها.

خامساً: صاحب حق الامتياز

الأمر 11-06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في مادته 08،² والتي نصت على: "يحول الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء...". يعني أنه حول صاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء.

¹ - أنظر المادة 29 من القانون 90-25، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 08 من الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 53، لسنة 2006.

سادسا: المرقى العقاري

منح الأمر 04-11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية المرقى العقاري الصفة القانونية ومنه الحق في طلب رخصة البناء فبالرجوع للمادة 03 منه نستنتج أنها منحت المرقى العقاري هذا الحق.

سابعا: السلطة المتعلقة بالأوقاف

منحها قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، والذي عدل بالقانون 01-07، المؤرخ في 2001/05/22، وبالقانون 02-10 المؤرخ في 2002/12/14 الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء، وهذه الصفة القانونية منحتها الحق وهو مثبت باستعمال واستغلال الملك الوقفي العقاري.¹ وهذه السلطة المكلفة بالأوقاف هي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي، فهي المسؤولة على الأملاك الوقفية، بناء المساجد، أو من خلال الاستثمار في الملك الوقفي عن طريق بعض العقود مثل عقد الحكر أو عقد المرصد أو عقد التعمير.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأعمال البناء

بعد أن تطرقنا في الفرع الأول للشروط المتعلقة بصاحب الطلب، لا بد لنا من التعرض إلى الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق الخاصة.

1. الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق السياحية:

أ- الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق الساحلية:

بالرجوع إلى القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الذي جاء بغرض حماية المناطق الساحلية، وتقييد حقوق البناء عليها، وفرض بعض الارتفاقات على أجزاء منها. فالمادة 15 منه نصت على منع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل، وعليه فإن أي بناء ضمن هذه المناطق بما تحتويه من جزر أو جرف

¹ - خير الدين بن مشرنت، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، د.ط ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص53.

عقاري، أو على الشريط المحدد ب 800 متر على طول الشاطئ، أو ضمن السهول الساحلية في حدود ثلاثة كيلومترات،¹ وحماية لهذه المناطق أوكل المشرع الجزائري الدولة والجماعات الإقليمية بالنسبة للمنشآت الصناعية، وفي إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير، مهمة الشهر العقاري على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري.²

غير أنه لكل أصل استثناء والاستثناءات هنا تكمن في أنه يمكن إقامة نمط صناعي جديد، أو مرفقي ذا أهمية وطنية في حدود أدوات تهيئة الإقليم، وحماية هذه الفضاءات المحمية كإقامة محطات تصفية المياه القذرة، أو مصانع تعليب الثروة السمكية والبحرية الموجودة بالقرب من الشواطئ، أما بالنسبة للمرفأ فهو كل نشاط يتعلق بتسيير واستغلال المرفأ البحرية والموانئ.³

ومن الارتفاقات المتعلقة بمنع البناء على المناطق الساحلية فقد نصت المادة 18 من نفس القانون، على إمكانية امتداد هذه الارتفاقات المانعة إلى مسافة 3000 متر لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي، بالنسبة للأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر وبما أن الساحل يضم العديد من الفضاءات المحمية البرية والبحرية الفريدة، أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية، كالشواطئ والجزر، والكثبان والغابات، وكل المواقع الأخرى ذات القيمة الأيكولوجية.⁴

والمادة 10 من نفس القانون تحدثت على إقامة المنشآت والبناءات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال هذه الفضاءات، وتشغيلها وتنميتها وأقرت إمكانية إنشائها.

أما المادة 12 من نفس القانون فإنها منعت منعا باتا التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود،

¹ - أنظر المادة 15 من القانون 02-02 ، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 04 من القانون 02-02 ، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 15 من القانون 02-02 ، السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 18 من القانون 02-02 ، السابق ذكره.

والبناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي.

والمادة 14 أيضا من نفس القانون أخضعت البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية لأدوات التهيئة والتعمير والتي حددت البناء ضمن ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.¹

ب- الشروط المتعلقة بأعمال البناء في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

لابد للحديث عن أعمال البناء في المناطق السياحية. تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء، والمناطق التي يجب حمايتها، وبرنامج النشاط المزمع انجازها، مع مراعاة الحفاظ على المميزات الطبيعية والثقافية والبيئية للمنطقة. كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاعات، وكذا المخططات التقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية فالمرسوم التنفيذي 07-86 في مادته الثانية التي تحدثت على مخطط التهيئة السياحية، هذا المخطط الذي يحدد الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق السياحية والموصفات الخاصة بالبناء والتعمير فيها، وكذلك الارتفاعات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك، والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع.² فالمخطط سالف الذكر يتضمن نظاما يتعلق بحقوق البناء، والارتفاعات وكذا مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية على ضوء معايير تقنية، اقتصادية، وقانونية ومطابقة المشروع مع مخطط التهيئة (السياحية، ومتطلبات تنمية القطاع، واستيفاء التراخيص والوثائق المطلوبة).

¹ - أنظر المواد 10 و12 و14 من القانون 02-02، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-86، السابق ذكره.

2- الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق الأثرية:

الحديث عن البناء في المناطق الأثرية، لا يعني إقامة وإنشاء مباني جديدة لا علاقة لها بالمناطق والنصب الأثرية، بل المعنى هو إقامة أشغال على المعلم التاريخي في حد ذاته، وهذا المعلم التاريخي يكون مصنفاً، أو عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف، أو واقع في المنطقة الأثرية.

وقد نظم هذا الأمر القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فالبناء في المناطق هته، أخضعها لشروط معينة، بالرجوع إلى نص المادة 21 منه فإن أشغال المنشآت القاعدية مثل تركيب الشبكات الكهربائية، والهاتفية الهوائية، أو الجوفية وأنابيب الغاز، ومياه الشرب أو قنوات التطهير، وكذلك جميع الأشغال التي من شأنها أن تمثل امتداداً بصرياً يلحق ضرراً بالجانب المعماري للمعلم الأثري، إنشاء مصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة، أشغال قطع الأشجار أو غرسها إذا كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم لا بد أن تراعى ما من شأنه أن يشمل على حماية المعالم الأثرية.

فالمادة 30 من نفس القانون تحدثت عن إعداد مخطط للحماية، واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها. والمادة 26 منه أخضعت هذه الأشغال إلى المراقبة التقنية لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.¹

3- الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق الغابية:

نظراً لخطورة البناء في الغابات، فإن المشرع الجزائري نظمها تنظيمًا دقيقاً في قانون الغابات رقم 84-12 في مجموعة من المواد من 27 إلى 30، فالمادة 27 منه

¹ - أنظر المواد 26 و30 و31 من القانون 98-04 السابق ذكره.

منعت إقامة أي ورشة لصناعة الأخشاب أو مكان لتراكم الأخشاب، أو مخزن للخشب، أو لمنتجاته ومشتقاته داخل الغابة، أو على بعد 500 متر على الأقل منها.¹

كما منعت المادة 28 إقامة أي فرن للجير، أو الجبس، أو مصنع للآجر، أو القرميد، أو أي فرن لصنع مواد البناء، أو أي منشأة تكون مصدر للحرارة داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد 1 كلم منها إلا برخصة من الوزير المكلف بالغابات وطبقا للقانون، وبالرجوع للمادة 29 فإنها منعت منعا باتا إقامة أي خيمة أو خص أو أي كوخ، أو حظيرة، وتمنع من اتخاذ مساحات لتخزين الخشب، داخل الأملاك الغابية الوطنية، وحتى على بعد 500 متر على الأقل سوى بناء على رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات، أما المادة 30 فتمنع إقامة أي مصنع لنشر الخشب سواء داخل الغابة، أو على بعد كيلو مترين منها إلا برخصة من الوزير المكلف بالغابات.²

فكل هذه الشروط المتعلقة بأعمال البناء والغرض منها المحافظة على الثروة الغابية، وأعمال البناء المقصود بها ليس داخل الغابة، وإنما بجوارها.³ والأصل في عملية البناء في المناطق الغابية هو المنع والاستثناء جواز ذلك برخصة.⁴

وكما ذكرنا فإن البناء يكون بجوار الغابة وليس وسطها، وكل بناء داخلها يعتبر اعتداء على قداستها، ويعرض هذا البناء إلى الهدم، والزوال ومعاقبة المتعدي.

¹ - عمار نكاع، النظام القانوني للعقار الغابي و طرق حمايته في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص جلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2015-2016، ص245.

² - أنظر المواد 27 إلى 30 من القانون 84-12 ، السابق ذكره.

³ - عمار نكاع، المرجع السابق، ص 245 .

⁴ - نفس المرجع ، ص246.

4- الشروط المتعلقة بأعمال البناء في المناطق الفلاحية:

بالرجوع إلى المادتين 3،33 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، فإنه لا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا، أو خصبة.

وعليه، فإن هناك مقاييس خاصة تختلف باختلاف الغرض من البناء، وإمكانية الأرض (خصبة جدا أو ضعيفة الخصب)، وهذه البنائات على سبيل المثال لا الحصر.¹

❖ **البنائات المعدة للتجهيز:** لا بد ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنائات الضرورية لمنشآت عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات وهذا طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المذكور سابقا .

❖ **البنائات المعدة للسكن:** بالرجوع إل المواد 05،06 من القرار الوزاري المذكور فإنها تنص على ثلاث حالات:²

. **الحالة 1:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرات أقل من 05 هكتارات تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن ب (1/250) من المساحة الاجمالية.

. **الحالة 2:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م²) للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار إضافي.

- **الحالة 3:** إذا كانت المساحة الاجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر في الحالة الأولى، على أن يضاف إليها عشر متر مربع (10م²) لكل هكتار إضافي.

¹ - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 328.

² - أنظر المادة 27 من القانون 90-25 ، السابق ذكره.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على قرار رخصة البناء

بالحديث عن اجراءات الحصول على قرار رخصة البناء وجب التطرق إلى إجراءات تقديم الطلب، ثم الحديث عن البت في الطلب والاجراءات اللاحقة له.

الفرع الأول: إجراءات تقديم الطلب

أولاً: تقديم الطلب أمام الجهات المعنية

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19¹ فإن إجراءات تقديم الطلب تكون كالاتي:

1. إرسال طلب رخصة البناء إلى المصلحة المختصة: طلب رخصة البناء يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، مرفقا بالملفات في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة للمشاريع الباقية التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية.
2. تسجيل تاريخ ايداع الطلب عند وصوله: يسجل تاريخ وصول الطلب، وذلك بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد أن يقوم بالتحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات طبقا للمادة 42 من نفس المرسوم والتي تم تفصيله سابقا يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.
3. تحضير الطلب ودراسته: طبقا للمادة 46 من نفس المرسوم فإن دراسة الطلب ومدى مطابقته مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تطبيقا للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، مع مراعاة مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأرض

¹ - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره.

والنظافة والبناء والجانب الجمالي، وكذلك في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

بعد ذلك تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء بجمع الموافقات، والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية، والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح وكذلك عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية، والتنظيمية المعمول بها وهذا تطبيقاً لنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف ذكره.²

في هذا السياق فإن الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا رداً في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة. بعد تذكيرهم في أجل ثمانية وأربعون ساعة (48) وهذا بالنسبة للمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن بالدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.³

وما يجدر ذكره في هذا الموضوع فإنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة الطلب تكون من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقاً للمادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19.⁴ ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة التي ذكرتها المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 سألقة الذكر وهي:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية

¹- أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره.

³- أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره.

⁴- أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره.

هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البناء موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ ايداع الطلب. وهذا طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.¹

ثانيا: تحويل الملف إلى الشباك الوحيد:

يحول ملف طلب رخصة البناء كغيرها من الشهادات والرخص الأخرى إلى الشباك الوحيد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 15-19 كجهاز جديد، لكن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف الشباك الوحيد.

ويمكن القول انه هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية.² التي يختص بتسليمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يتكون من عدة أعضاء دائمين، فتجربة الشباك الوحيد جدا مهمة في مجال الاستثمار من خلال الشبايبك الوحيدة الجهوية، وبعدها لحقها الشبايبك الوحيدة على مستوى الولايات، والغرض من إنشائها تقديم التسهيلات للمواطنين الراغبين في الاستثمار، مع تقديم المساعدة التقنية، واستخراج كل الوثائق التي يجب على المستثمر استخراجها.³

¹ - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره.

² - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه ، المرجع السابق، ص 240.

³ - نفس المرجع، ص 240.

فالشباك الوحيد يستقبل ملفات الطلبات التي يتم إيداعها، كما أنه يسجل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها، بالإضافة إلى الأعمال الإدارية التي وكلت له من تحضير اجتماعات الشباك الوحيد، وإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد وتحرير محاضر اجتماعات الجلسات ومذكرات أخرى، وتبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن إقتضى الأمر إلى صاحب الطلب، وإعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

كما أنه استحدثت بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة، والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.¹

بعدها ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والأراء تطبيقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح، أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع، كما يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.²

وتجدر الإشارة إلى أن الشباك الوحيد يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة. يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات الذين تمت استشارتهم عند الاقتضاء ولم يصدر رد في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم

¹ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 243.

² - نفس المرجع، ص 243.

أصدروا رأياً بالموافقة بعد القيام بتذكيرهم مدة 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن بالدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

الفرع الثاني: البت في الطلب والإجراءات اللاحقة له

أولاً: البت في الطلب

للحديث عن البت في الطلب إما بالموافقة والمنح، أو بالرفض، أو بغيره والإجراءات اللاحقة له لا بد لنا من الحديث عن الجهات المختصة باصدار رخصة البناء، والمتمثلة حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 في لأشخاص الآتية:

أ. **الوزير المكلف بالعمران:** يكون من اختصاص الوزير تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع الآتية.¹

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية، ومؤسساتها العمومية، و أصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة، والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ب. **الوالي:** يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ج. **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تضمنه القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية

¹- موفق براهمي، المرجع السابق، ص216.

الذي نص على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء، والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها"¹ فهذه المادة تؤكد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة البناء، أما عن الحالات التي يمكن له أن يسلم فيها هذه الأخيرة فهي جميع الحالات التي تستوجب رخصة البناء، ما عدا تلك المحددة للوالي، والوزير المكلف بالعمران،² وهذا مؤكد بالمادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19-السالف الذكر.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة قانونا تأتي مرحلة البت في الطلب إما بالقبول، وإما بالرفض، وهذا بعد إحالة الملف إلى الجهة المختصة لإصدار قرارها، الذي قد يكون محل قبول أو رفض أو تأجيل كما سنوضحه في الآتي:

1. قرار الموافقة على منح رخصة البناء:

المبدأ العام أن الإدارة يمكنها الموافقة على منح رخصة البناء إذا كانت البناءات المزمع انجازها مطابقة للقوانين السارية المفعول، وإلا أصبح قرارها مخالف وانحراف من السلطة، يقابله الالغاء القضائي فالموافقة تتخذ عدة أشكال:

1.1. الموافقة المباشرة:

في هذا الموضوع وفي حالة استيفاء كل الشروط وجب على الإدارة اصدار قرار بمنح رخصة البناء، وإلا أعتد الرفض مساسا بحق البناء.³

¹ - أنظر المادة 95 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 لسنة 2011.

² - موفق ابراهيمي، المرجع السابق، ص 216.

³ - نفس المرجع ، ص 225.

2.1. الموافقة بتحفظ:

يمكن أن تتم الموافقة على طلب رخصة البناء، لكن بتحفظات أي أن الباقي يجب عليه مراعاة هذه التحفظات، وذلك بتوفير ضمانات كافية في عملية البناء، وهذا حماية للمصلحة العامة كحقوق الجوار، والجانب الجمالي للمبنى،

وعليه فإن هذا القرار لا بد أن يكون مبررا طبقا لأحكام المادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.¹

2. قرار رفض طلب رخصة البناء:

بالرجوع إلى نص المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.² فإنه لا يمكن رفض رخصة البناء إلا لأسباب نص عليها هذا القانون، فرفض طلب رخصة البناء قد يكون وجوبيا، وهنا يظهر القيد على سلطة الإدارة أو قد يكون جوازي كمظهر من مظاهر السلطة التقديرية للإدارة.³

1.2. حالة الرفض الوجوبي:

في هذا الموضوع يتعين على الإدارة رفض رخصة البناء، فقد نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي أقرت على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إذا كان هذا الطلب غير موافق لمخطط شغل الأراضي. وكذلك لا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة، والأحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة.⁴

¹ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 109.

² - أنظر المادة 62 من القانون 90-29، السابق ذكره.

³ - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 224.

⁴ - نفس المرجع، ص 224.

2.2. حالة الرفض الجوازي:

هنا تكمن وتتجلى مظاهر السلطة التقديرية للإدارة في رفض رخصة البناء، فالإدارة تكون مخيرة بين منح ورفض رخصة البناء، فعلى سبيل المثال: حالات البناءات التي من طبيعتها أن تمس بالسلامة، وبالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، وكذلك البناء في الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، أو أضرار الضجيج، أو عواقب ضارة، وما يجدر الإشارة إليه أنه في جميع الحالات لا بد أن يكون الرفض مبررا طبقا لنص المادة 62 من القانون 90-29، والمادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا بصريح النص لأنه عادة وفي الأصل أن الإدارة ليست ملزمة بتعليل وتبرير قراراتها إلا إذا ألزمها النص القانوني ذلك.¹ وهو ما يتجلى في رخصة البناء ولعل ذلك لمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة، وحماية حقوق الأفراد.

3. قرار تأجيل منح رخصة البناء:

يمكن ولاعتبارات محددة تأجيل منح رخصة البناء، وهذا ما نص عليه القانون 90-29 في المادة 64 منه²، حيث أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرارات تأجيل وفق قرار تصدره السلطة المختصة، على أن لا يتجاوز ذلك سنة واحدة، وهذا ما أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19.³

ثانيا: الإجراءات اللاحقة لصدور قرار رخصة البناء

بعد صدور قرار رخصة البناء لا بد من قيام الإدارة التي أصدرت قرار رخصة البناء بإجراءات النشر والتبليغ.

¹ - سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، ط 04، دار الفكر العربي، القاهرة 1976، ص 259.

² - أنظر المادة 64 من المرسوم 90-29، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 53 من المرسوم 15-19 السابق ذكره،

1. **التبليغ:** وجب تبليغ قرار رخصة البناء لصاحب الطلب مرفوقاً بنسخة من الملف حتى يتمكن من الاطلاع عليها، وعليه فيمكنه اتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه.¹

2. **النشر:** قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ، سيؤدي إلى إنشاء بناية أو بنايات أو تغييرها وتعديلها وهذا القرار لا يعني طالبه فقط، بل يعني أيضاً كل من يرى في منح هذه الرخصة ويشكل مساساً بحق أو مصلحة خاصة له ولهذا وجب أن يتبع قرار منح رخصة البناء، نشر نسخة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الاعلانات البلدية لمدة اثنا عشر (12) شهراً، و هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الاطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء.²

رغم أن الإجراءات المتبعة طويلة ومتشابكة إلا أنها تحقق مزايا كثيرة منها الحفاظ على المصلحة العامة للعمران، وكذلك ضمان عدم التسرع في اتخاذ القرار، وحماية المواطن من التعسف الإداري.³

كما تجدر الإشارة إلى أن البلدية عليها المتابعة الميدانية للأشغال حتى لا يقع المستفيد من رخصة البناء في فخ عدم المطابقة بين المخططات المعتمدة، والأشغال المنجزة، وعليها كذلك إجراء عمليات المراقبة المستمرة، والمتواصلة على أرضية الميدان في حالة عدم منح رخصة البناء لطالبيها ، أو منحها بتحفظ،⁴ من أجل تفادي أي رد سلبي من هذا الأخير بالانحراف عن السلوك السوي، واللجوء إلى البناء غير القانوني.

¹ - أنظر المادة 50 و51 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 56 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

³ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 111 و912.

⁴ - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه ، المرجع السابق، ص 249.

من خلال ما تقدم من عناصر هذا الفصل نخلص إلى أن أشغال البناء في المناطق الخاصة تمر بصفة عامة والزامية بمرحلتين، تعد أولاهما إجراء أوليا قيد به المشرع طالب رخصة البناء وهو الترخيص المسبق الذي وجب أن يحصل عليه المعني من الوزارة المعنية حسب المنطقة المراد إنجاز أشغال البناء في إطارها هذا طبقا لما نص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وكذا القوانين الخاصة كالقانون 03-03 المتعلق بالمناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، والقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه والقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي وكذا القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم وغيرها من النصوص التشريعية، إذ فرض المشرع من خلال هذه القوانين على طالب رخصة البناء الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المعنية حسب المنطقة المراد البناء عليها ففي المناطق السياحية مثلا وزارة السياحة هي المكلفة إلى جانب وزارة الثقافة إذا كان البناء سيقام في منطقة أثرية مصنفة واقعة في إطار مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية إضافة إلى الاستشارة المسبقة التي قد يتطلبها القانون كإجراء يتقرر على أساسه منح الترخيص من عدمه، لتأتي بعد منحه مرحلة دراسة الطلب أمام الجهات المعنية المحددة بموجب قانون التهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية خاصة المرسوم التنفيذي 15-19 الذي جاء بجهاز جديد أناط له مهمة التحقيق في الطلب وهو الشباك الوحيد على مستوى البلديات والولايات والذي يعد قفزة نوعية للمشرع الجزائري في مجال قانون العمران.

خاتمة



مما تقدم يتبين لنا أنه وفي ظل حاجة الأشخاص الملحة سواء كانوا طبيعيين أو معنويين للتوسع العمراني بات لزاما على المشرع الجزائري وعلى غرار باقي الدول العمل على أن لا يكون هذا التوسع على حساب مناطق خاصة بالنظر إلى أهميتها خاصة من الجانب الاقتصادي، إذ سعى جاهدا لإيجاد إستراتيجية يضبط من خلالها عملية البناء بما يتوافق ويتمشى مع الحماية التي أراد أن يبسطها عليها.

وعليه فإن المشرع لم يترك عملية البناء في المناطق الخاصة هكذا لمحض الصدفة بل نظمها بترسانة قانونية متشعبة ومتخصصة انطلاقا من القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والنصوص المنظمة له فسن نصوص قانونية تشريعية وتنظيمية خاصة أوجدت المناطق الخاصة السياحية التي ضمت مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا المناطق الساحلية، وضبطتها بمخططات تهيئة خاصة بها، ونظمت شروط وإجراءات البناء في مجالها، كما سن نصوص أوجدت المناطق الأثرية وضبطتها بمخططات تهيئة خاصة بها، كما نظمت عملية البناء عليها، وكذلك الشأن بالنسبة إلى مناطق غابية ومناطق أخرى فلاحية وغيرها، وقد أحالت هذه النصوص المتعلقة بالمناطق الخاصة في كثير من الأحيان إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير ونصوصها التنظيمية خاصة فيما تعلق بإجراءات منح رخصة البناء والجهات المعنية بذلك لذا كان من أهم النتائج التي توصلنا إليها ما يلي:

- أن أهم المناطق الخاصة التي أوجدها المشرع الجزائري بموجب قوانين خاصة هي المناطق السياحية، والأثرية والغابية والفلاحية وهي التي تناولناها من خلال دراستنا.

- أن المبدأ العام هو عدم جواز البناء في مجال هذه المناطق واستثناءا أجاز المشرع البناء عليها كلما كانت هذه البناءات عبارة عن مؤسسات ومنشآت

تدخل في إطار المساهمة في استغلال هذه المناطق لما وجدت له بمعنى أن المشرع منع البناء على هذه المناطق حماية لها لما تتميز به من ميزات إما طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو غير ذلك، وأجازه بصفة خاصة في إطار تحقيق أهداف اقتصادية بحتة.

- أن البناء في المناطق الخاصة مقيد بوجود استصدار رخصة بذلك وأن هذه الرخصة مقيدة هي الأخرى بوجود الحصول على الترخيص المسبق من الوزارة المعنية حسب كل منطقة يراد إنجاز أشغال البناء في نطاقها وهذا أهم ما يميز رخصة البناء في المناطق الخاصة على غيرها من المناطق.

- إن استصدار رخصة البناء في المناطق الخاصة بعد الحصول على الترخيص المسبق يكون من قبل الجهات المعنية إنطلاقا من النصوص العامة للتهيئة والتعمير ونصوصها التنظيمية التي أحالت إليها النصوص الخاصة المتعلقة بكل منطقة من المناطق الخاصة إذ أحالت أغلبها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك إلا أن هذا المرسوم ملغى حاليا بالمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها مما جعلنا نتوصل إلى التوصيات التالية:

كان على المشرع الجزائري العمل على تحيين بعض النصوص القانونية الخاصة بالمناطق الخاصة وبالضبط تلك التي أحالت إلى نصوص المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى بالمرسوم 15-19 و ذلك بما يتماشى وما نص عليه هذا الأخير خاصة وأنه جاء بجهاز الشباك الموحد على مستوى كل من البلدية والولاية والذي أنيطت له مهمة التحقيق في طلبات رخص البناء ويتعلق الأمر خاصة بالقوانين التالية:

- القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- القانون 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.
- القانون 01-99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفتدة.

تأليف الأستاذ الدكتور
عبد الرحمن بن عبد العزيز



قائمة المصادر و المراجع

أولاً: قائمة المصادر

1. التشريع العادي:

- القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي , ج.ر عدد6 لسنة 1982(الملغى بالقانون 29/90).
- القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر، عدد 26 لسنة 1984 المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 ج.ر عدد 62 لسنة 1991.
- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد49. سنة 1990
- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 لسنة 1990 , المعدل بالقانون 05/04 المؤرخ في 17 اوت 2004، ج.ر عدد 51 لسنة 2004.
- القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر، العدد 44 , لسنة 2008.
- القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44 , لسنة 1998 .
- القانون 01-99 مؤرخ في 06 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر عدد 2 لسنة 1999.
- القانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، ج.ر عدد 17 لسنة 2001.
- القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر عدد10، لسنة 2002.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحلية , ج.ر عدد 11 سنة 2003.
- القانون 03/04 المؤرخ في 23 جوان 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 41 لسنة 2004.
- القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني , ج.ر العدد 31، لسنة 2007.
- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج.ر عدد 44، لسنة 2008.
- القانون 16-08 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46 لسنة 2008.
- قانون 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية , ج.ر عدد 14 لسنة 2011.
- القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية , ج.ر عدد 37 لسنة 2011.
- الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استشارية، ج.ر، عدد 53.

3. التشريع التنظيمي

- المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي 131/2000، مؤرخ في 11 جويلية 2000، يحدد تشكيلية اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ج.ر، عدد 35 لسنة 2000.
- المرسوم التنفيذي 76/03 المؤرخ في 26 أبريل 2003 يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة السياحة , ج.ر عدد 13 لسنة 2003.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي 323/03 المؤرخ في 05 اكتوبر 2003 يتضمن كفيات اعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ج.ر عدد 60 لسنة 2003 .
- المرسوم التنفيذي 324/03 المؤرخ في 05 اكتوبر 2003 يتضمن كفيات اعداد مخطط الحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة ج.ر عدد 60 لسنة 2003 .
- المرسوم التنفيذي 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 يحدد كفيات الاستشارة المسبقة للادارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر عدد 83 لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر عدد 62 لسنة 2005، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 .
- المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، عدد 17 لسنة ، 2007 ، المعدل بالمرسوم 78/15 المؤرخ في 02 مارس 2015 ، ج.ر عدد 12 لسنة 2015 .
- المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر عدد 19 لسنة 2012 ، المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 .
- مرسوم تنفيذي 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 7 لسنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 16-242 المؤرخ في 22 سبتمبر 2016، يحدد صلاحيات وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ج.ر عدد 56 لسنة 2016.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 متعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر، عدد 86 لسنة 1992، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، ج.ر عدد 15 لسنة 2015.
- المقرر الوزاري الصادر عن وزير السياحة في 15 أوت 2004 يتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية.

ثانيا: قائمة المراجع

1. قائمة المراجع باللغة العربية

أ. الكتب:

- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، (د.ط)، دار الطبع، 1996.
- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وحدث أحكام القضاء، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
- اولد رايح صافية ايقولي، قانون العمران الجزائري الأهداف حضرية ووسائل قانونية (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2014.
- بن مشرنت خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عملي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
- حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، د.ط، دار بلقيس، الجزائر 2014.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2009.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009.
- ديرم عايدة، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة الجزائر، 2011 .
- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، ط.4، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976.
- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2000.
- عبد الغالي بسيوني عبد الله، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الاداري وتطبيقاتها في مصر الإسكندرية، (د.ط)، منشأة المعارف بالاسكندرية ، مصر، 1991.

قائمة المصادر والمراجع

- عبد الوهاب مفوض، الوسيلة في شرح تشريعات البناء، ط 2، دار الفكر العربي، القاهرة 1995.
- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، (د.ط)، دار الفكر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- مزهول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- منصور نور، قواعد التنفيذ والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ب. الأطروحات والمذكرات:

ب1. أطروحات الدكتوراه:

- عزوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ، الجزائر.
- لعوجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017.
- مقلاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015.

ب2. رسائل و مذكرات الماجستير:

- اوزينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية، وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2009.

قائمة المصادر والمراجع

- براهيمي موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون اداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017.
- بوعقال فيصل ، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر 2012.
- تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر ، 2008-2009.
- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر ، 2005 .
- كمال محمد الأمين، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2012.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري معمق، السنة الجامعية 2011-2012، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.
- سيتي محمد، رخصة البناء، مذكرة لنيل ماجستير، فرع ادارة ومالية، جامعة عنابة، الجزائر.

ج.المجلات:

- بن زادي أحمد ،(رخصة البناء)،"نشرة القضاة"، ع1، الجزائر، 1989.
- بورويس زيدان ، (علاقة التوثيق بالنشاط العمراني)، مجلة الموثق، ع10، 2000.
- بوضياف عمار، (منازعات التعمير في القانون الجزائري" رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، ع3، المغرب، 2013.
- حبة عفاف، (دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران)، مجلة الفكر، ع6، د.ت. ن.

قائمة المصادر والمراجع

- عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر البرلماني، ع9، جويلية 2005.
- عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الانسانية، ع 8، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2005.
- عزري الزين، (اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، ع3، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2008.
- طليع سعد، (سلطات الضبط الاداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران)، مجلة البحوث والدراسات الانسانية ع6 جامعة سكيكدة , الجزائر , د.ت.ن.
- لعويجي عبد الله، (النظام القانوني لشهادة التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار تليجي الاغواط، الجزائر، ع10، 2016.

2. قائمة المراجع باللغة الأجنبية (الفرنسية)

- JACOUOT Hene, Droit de l'urbanisme·Deuxiemedition, Dalloz, Paris, 1989.

ملخص الموضوع



من خلال ما تقدم نخلص إلى أن المشرع الجزائري أولى إهتماما كبيرا بالمناطق الخاصة خاصة منها تلك السياحية والأثرية والفلاحية وكذا الغابية، إذ أنه منع كقاعدة عامة البناء في نطاقها وأجاز استثناء من أجل إنجاز وإنشاء منشآت وبنائات تساهم في استغلال هذه المناطق لما وجدت من أجله، كما أنه لم يترك إنجاز أشغال البناء عليها لحرية الأشخاص بل قيدها بشروط وإجراءات بناء خاصة تميزها عن تلك التي إستوجبها في غيرها من المناطق العادية ويتعلق الأمر على الخصوص بإجراء وجوب الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المعنية بكل منطقة يراد إنجاز الأشغال في مجالها من أجل قبول طلب رخصة البناء من قبل الجهات المعنية والمحددة قانونا.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري إهتم بالمناطق الخاصة وأحاطها بجملة من النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة من أجل بسط حمايتها عليها لما لها من أهمية بالغة في النهوض بالاقتصاد الوطني بالدرجة الأولى.

الفقه الرضا



| الصفحة | المحتوى |
|--------|--|
| / | شكر وعرقان |
| / | مقدمة |
| 5 | الفصل الأول: ماهية رخصة البناء والمناطق الخاصة في التشريع الجزائري. |
| 6 | المبحث الأول: ماهية رخصة البناء. |
| 6 | المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء. |
| 6 | الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأهميتها. |
| 12 | الفرع الثاني: نطاق رخصة البناء والاستثناءات الواردة عليها. |
| 21 | المطلب الثاني: علاقة رخصة البناء برخص وشهادات التعمير الأخرى. |
| 21 | الفرع الأول: علاقة رخصة البناء بالرخص والشهادات القبلية. |
| 24 | الفرع الثاني: علاقة رخصة البناء بالرخص والشهادات البعدية. |
| 29 | المبحث الثاني: ماهية المناطق الخاصة. |
| 29 | المطلب الأول: مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفها. |
| 30 | الفرع الأول: تعريف المناطق الخاصة. |
| 30 | الفرع الثاني: تصنيف المناطق الخاصة. |
| 35 | المطلب الثاني: أدوات تحديد المناطق الخاصة. |
| 35 | الفرع الأول: الأدوات العامة لتحديد المناطق الخاصة. |
| 42 | الفرع الثاني: الأدوات الخاصة لتحديد المناطق الخاصة. |
| 49 | الفصل الثاني: شروط وإجراءات استصدار رخصة البناء في المناطق الخاصة. |
| 50 | المبحث الأول: الترخيص المسبق كإجراء أولي للبناء في المناطق الخاصة. |
| 51 | المطلب الأول: منح الترخيص المسبق في المناطق السياحية والأثرية. |
| 51 | الفرع الأول: منح الترخيص المسبق في المناطق السياحية. |
| 59 | الفرع الثاني: منح الترخيص المسبق في المناطق الأثرية. |
| 61 | المطلب الثاني: منح الترخيص المسبق في المناطق الفلاحية والغابية. |
| 61 | الفرع الأول: منح الترخيص المسبق في الأراضي الفلاحية. |
| 64 | الفرع الثاني: منح الترخيص المسبق في الأراضي الغابية. |
| 67 | المبحث الثاني: قرار منح رخصة البناء كإجراء نهائي للبناء في المناطق الخاصة. |
| 67 | المطلب الأول: شروط الحصول على قرار رخصة البناء. |

الفهرس

| | |
|----|---|
| 68 | الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطالب الرخصة. |
| 71 | الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأعمال البناء. |
| 77 | المطلب الثاني: إجراءات الحصول على قرار رخصة البناء. |
| 77 | الفرع الأول: اجراءات تقديم الملف. |
| 81 | الفرع الثاني: البت في الطلب والاجراءات اللاحقة له. |
| / | الخاتمة |
| / | قائمة المصادر والمراجع |
| / | خلاصة الموضوع |
| / | الفهرس |

