

الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية

Legal provisions for building permits in agricultural lands



طالبة الدكتوراه/ خولتة عواد^{3,2,1}

¹جامعة مستغانم، (الجزائر)

²عضوة مخبر القانون العقاري والبيئية، جامعة مستغانم

³المؤلف المراسل: mkhaoula.ad@gmail.com

تاريخ النشر: 2019/09/28

تاريخ القبول للنشر: 2018/12/27

تاريخ الاستلام: 2018/10/09



ملخص:

تعرضت الكثير من الأراضي الفلاحية إلى سوء التسيير والاستغلال وتم تحويل وجهتها الفلاحية إلى أراضي عمرانية، حيث احتل الاسمنت والحديد مكان المنتجات الزراعية، نتيجة لذلك ضبط المشرع حقوق البناء على الأراضي الفلاحية بما يساهم في رفع طاقتها الإنتاجية مع وجوب الحصول على رخصة ادارية مسبقة تسلم وفقا لإجراءات وشروط محددة تراعي الطابع المادي للأرض الفلاحية. الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية؛ حقوق البناء؛ رخصة بناء.

Abstract:

A lot of agricultural lands were exposed to mismanagement and exploitation, and have been diverted to urban areas, where cement and iron replaced the agricultural product. Therefore, the legislator adjusted (set) the Construction rights on agricultural lands, which would contribute to increase its production capacity with the necessity of obtaining a prior administrative license to be delivered in accordation with procedures and specific conditions that take into account the physical nature of the agricultural lands.

Key words: Agricultural land , Construction rights, construction license.

مقدمة:

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة وطنية وموردا اقتصاديا هاما إضافة إلى أهميتها التاريخية والاجتماعية فهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله⁽¹⁾، وقد سعى المشرع الجزائري من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية إلى ضمان الاستغلال الأمثل لها حتى تحقق مردودها وإنتاجيتها وحمايتها من أي تعدي يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، غير أن الواقع شهد عكس ذلك حيث تم تحويل الأراضي

الفلاحية على اختلاف أصنافها⁽²⁾ إلى أراضي عمرانية أقيمت عليها مشاريع سكنية وتجارية ومجمعات صناعية أدت الى استنزافها⁽³⁾، بل حتى بناءات فوضوية تفتقر إلى أدنى شروط البناء شوهدت المنظر العمراني كونها شيدت بدون رخصة بناء.

بناء على ذلك تدخل المشرع لحماية هذا النوع من الأراضي من خلال القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وكذا القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽⁴⁾ حيث منع أي استعمال غير فلاحي للأرض الفلاحية، ولا يمكن أن يتم تحويل الأراضي الفلاحية الخصبية و/ أو الخصبية جدا إلا بموجب القانون كما أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لا يمكن إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، إضافة إلى تنظيم عملية البناء والتعمير على الأراضي الفلاحية وإحاطتها بجملة من الضوابط التي تتناسب مع طبيعتها المادية التي تختلف كلياً عن تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير.

تشكل رخصة البناء⁽⁵⁾ باعتبارها الوثيقة التي تشترط حيازتها من طرف الشخص الذي يريد القيام بتشييد بناية جديدة أو تحويل أو تغيير لبنانية موجودة تتضمن قراراً إدارياً مسبقاً بالموافقة على البناء تصدره السلطة الإدارية المختصة مع وجوب احترام النصوص القانونية المنظمة لعملية التعمير والبناء، العنصر الأهم الذي من شأنه توفير الحماية للأراضي الفلاحية لأنه بموجبها يتم الترخيص بإقامة البناء فوقها الذي يجب أن يهدف إلى خدمة الأرض ويراعي طبيعتها وليس العكس، فمن خلالها تتمكن الجهة الإدارية المختصة بمراقبة عملية البناء قبل المباشرة فيه، وقد نص المشرع على رخصة البناء ضمن مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء ومن هذا المنطلق تتمحور دراستنا في طرح الإشكالية التالية: هل أحاط المشرع الجزائري رخصة البناء على الأراضي الفلاحية بأحكام قانونية خاصة على نحو يضمن لها حماية كافية من مختلف أشكال التعدي؟

الإجابة على هذه الإشكالية تكون من خلال التطرق إلى شروط الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية (مبحث أول)، ثم نتناول إجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية (مبحث ثان) وستقتصر دراستنا على القانون الجزائري دون سواه من القانون المقارن.

المبحث الأول

شروط الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

وفقاً لأحكام المادتين 34 و35⁽⁶⁾ من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا المادة 22 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فإنّ عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية يجب أن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتم إلا بناء على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط المحددة بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير، هذه الأخيرة تقضي بضرورة توفر شروط تتعلق بالبناء المقام على الأرض الفلاحية (المطلب الأول) وشروطاً أخرى تتعلق بطالب رخصة البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالبناء المقام على الأرض الفلاحية

حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والفلاحة الصادر في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية المتمم⁽⁷⁾ جملة من الشروط

والضوابط والمواصفات المتعلقة بالبناء المقام على الأراضي الفلاحية مراعيًا في ذلك القوام التقني لهذه الأخيرة وهي:

- 1- يجب أن تتضمن رخصة البناء ترخيصًا فقط ببناء المنشآت المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط، أو البنايات المعدة للاستعمال السكني للشخص الذي يستغل الأرض الفلاحية.
- 2- يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البنايات 09 أمتار يتم قياسها من أي نقطة من الأرض.
بالنسبة للبنايات الضرورية للمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء $1/50$ من مساحة الملكية التي تكون أقل من 05 هكتارات، وإذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن أن ترفع ب 50 متر مربع لكل هكتار.
أما في مناطق الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة فإن مساحة البنايات يجب أن لا تتجاوز $1/25$ من مساحة الملكية بنفس الشروط والزيادة السابق ذكرها.
غير أن هناك استثناء يتعلق بالبنايات الموجهة لاحتضان منشآت التجهيزات المدرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي التي تتعدى الضوابط والمواصفات السابق ذكرها ، ويتم الترخيص بإقامتها بناء على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة الذي يحدد تشكيلتها وسيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة.
- 3- بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء $1/250$ من مساحة الملكية التي تكون أقل من 05 هكتارات، وإذا كانت المساحة تتراوح بين 05 و 10 هكتارات فيضاف 20 متر مربع لكل هكتار، أما إذا تجاوزت هذا الحد فتحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار.
- 4- بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية فإن مساحة البناء يجب أن لا تتجاوز $1/10$ من مساحة الملكية التي تكون أقل من 1000 متر مربع ، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع.
- 5- بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية فيجب أن لا تتجاوز مساحة أراضي البنايات $1/100$ من مساحة الملكية بالشروط نفسها والزيادة المذكورة في الفقرة السابقة.
- 6- في حالة انتقال ملكية الأرض سواء عن طريق الإرث أو الهبة أو البيع فإن ذلك لا يترتب عليه إنشاء حقوق بناء لصالح المالك الجديد إذا كان المالك الأصلي قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء، أما إذا لم يستعملها فإن حقوق البناء تنتقل إلى المالك الجديد على الأرض⁽⁸⁾.

وبالتالي فإن إنشاء أي مسكن أو بناء للتجهيز كمخازن الحبوب والمبينة والاصطبلات فوق الأرض الفلاحية يجب أن يتم بمراعاة الشروط السابقة بالإضافة إلى المعايير المحددة لمثل هذه المنشآت من حيث مواد البناء وشروط التهوية والأمن كمخارج النجدة ومقاييس التدخل⁽⁹⁾، وعلى الإدارة مراقبة احترام هذه الشروط من قبل طالب الرخصة، وفي حالة عدم احترامها تصدر قرارها برفض طلب رخصة البناء.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء

يجب أن تتوفر في طالب رخصة البناء الصفة التي تخوله ذلك وقد حددت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها للأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء بنصها على "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه"، وعليه فإن طالب الرخصة يجب أن يكون إما مالك الأرض أو موكله، أو المستأجر المرخص له قانونا أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية⁽¹⁰⁾.

1- المالك:

طبقا للمادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يرتبط حق البناء بملكية الأرض و يجب أن يكون طالب رخصة البناء مالكا للأرض الفلاحية محل البناء بأي طريق من الطرق القانونية لاكتساب الملكية العقارية، بما فيهم المالكين بالتقادم بموجب شهادة الحيازة كما هو منصوص عليه في المادتين 39 و40 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

غير أنه يوجد استثناء في هذه القاعدة ويتعلق الأمر ببناء السكن الريفي في إطار المساعدة المقدمة من طرف الدولة، حيث لجأت العديد من البلديات إلى عدم اشتراط عقد ملكية الأرض في ملف طلب رخصة البناء، واكتفت بمقرر الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي، وهذا نظرا لزيادة الطلب على السكن الريفي، إضافة إلى عدم امتلاك المستفيدين لسندات ملكية الأرض الفلاحية الأمر الذي استوجب تقديم تسهيلات في إجراءات الحصول على رخصة البناء⁽¹¹⁾.

2- الوكيل:

وهو وكيل المالك حيث يجوز لهذا الأخير أن يوكل شخصا آخر غيره لتقديم طلب رخصة البناء بناء على وكالة قانونية طبقا لأحكام التقنين المدني، سواء كانت وكالة عامة أم خاصة⁽¹²⁾، لان المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر لم تحدد نوع الوكالة الواجب إرفاقها مع الطلب.

3- المستأجر المرخص له قانونا:

يجوز لمستأجر الأرض الفلاحية أن يتقدم أمام الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء ولكن بشرط حصوله على ترخيص قانوني من المؤجر مالك الأرض المؤجرة.

4- صاحب حق الامتياز:

هو الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية الذي يستفيد بموجب عقد امتياز تمنحه الدولة من حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹³⁾ وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة 40 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية.

- يقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري⁽¹⁴⁾، كما نصت المادة 23 من القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على ضرورة استغلال وتسيير وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة ودائمة طبقا للقانون والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.

- في حالة إنهاء حق الامتياز ، فإنّ صاحب الامتياز يستفيد طبقا لأحكام المادة 26 من نفس القانون من تعويض على الأملاك السطحية تحدده إدارة الأملاك الوطنية مع اقتطاع نسبة 10 % كتعويض عن الأضرار الناتجة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

- يتبين مما سبق بان القانون 03-10 السابق الذكر قد أجاز لصاحب حق الامتياز إقامة البناء فوق الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز بما يتناسب وطبيعتها ويضمن الاستغلال الأمثل لها.

5- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية:

وتتمثل في الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بهدف المنفعة العامة، والمستفيدين من امتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الخواص الذين تكلفهم الإدارة العامة بمهمة ما، أو المستفيدين من قطعة أرض أو بناية غير تامة بموجب عقد تخصيص في إطار تعاونية عقارية ويتمثل التخصيص في مجال الأراضي الفلاحية مثلا في تخصيص أرض فلاحية لفائدة تعاونية فلاحية لإنشاء مشروع فلاحي كالداوين الجهوية للحوم والدواجن⁽¹⁵⁾ وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 06-11⁽¹⁶⁾ المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية والذي نص في مادته 02 "تضع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية أراض فلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث والتكوين و/أو الإرشاد".

المبحث الثاني

إجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

تخضع إجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 34 من القانون 29-90 المتعلق بالهيئة والتعمير إلى الأحكام القانونية العامة المتعلقة بالتعمير وحق البناء، وتتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب الرخصة الذي يكون مرفقا بملف يتكون من وثائق تقنية وإدارية (المطلب الأول)، ثم تأتي مرحلة دراسة الطلب والتحقق فيه من طرف الإدارة المختصة ومن ثم إصدار قرارها بقبول أو رفض منح رخصة البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تقديم طلب رخصة البناء

يتعين على طالب رخصة البناء أن يتقدم بطلبه أمام الإدارة المختصة مدعماً بطلبه بملف إداري وتقني، حيث يجب أن يتضمن الملف الإداري الوثيقة التي تثبت صفة طالب الرخصة وتتمثل إما في نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة كما هو منصوص عليه في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو توكيلاً طبقاً لأحكام التقنين المدني، أو نسخة من العقد الإداري⁽¹⁷⁾ الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو عقد الامتياز الفلاحي، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

وإذا كان مشروع البناء مبرمجاً على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر فيجب تقديم مراجع رخصة التجزئة بالإضافة إلى شهادة قابلية الاستغلال⁽¹⁸⁾، وقد نظم المشرع عملية تجزئة الأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 97-490 مؤرخ في 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽¹⁹⁾ وذلك بما يتناسب والطبيعة المادية للعقار الفلاحي محدد المساحة المرجعية لتجزئة الأراضي حسب نوعها (أراضي مسقية وأراضي غير مسقية) ونظام المزروعات في كل منطقة وهذا بهدف منع تجزئة الأراضي الفلاحية وتقسيمها إلى قطع صغيرة وبيعها لأغراض البناء مما يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

ويتكون الملف التقني وكذا المتعلق بالهندسة المعمارية من⁽²⁰⁾:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² ويجب أن يحتوي هذا المخطط على البيانات المتعلقة بحدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، ومنحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، ونوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، وكذا ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، بالإضافة إلى المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، مع بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها بين 300 م² و600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء، وينبغي أن توضح على التصاميم تخصيص

مختلف المحلات، وفي حالة تغيير الواجهات أو الأشغال الكبرى يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجازها.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص عند الاقتضاء.

- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية والتي تتضمن عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، و طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، وكذا وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية والوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة لمعالجة والتخزين والتصفية.

- يجب أن تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية، كما يوضح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل، بالإضافة إلى تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

- كما أكدت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19 على وجوب إعداد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء والمتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية بصفة مشتركة، كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء بهدف الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

يرسل ملف طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود الأرض الفلاحية وذلك في ثلاث (03) نسخ بالنسبة للمساكن الفردية⁽²¹⁾ وثمانية (08) نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، والتي تدخل ضمنها مشاريع البناء المقامة على الأراضي الفلاحية كونها تحتاج إلى الرأي المسبق للمصالح الفلاحية، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصوله لرئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس يوم الإيداع بعد التحقق من الوثائق الضرورية ومطابقتها للملف المطلوب ويوضح نوع هذه الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل، طبقاً لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19.

المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه

يتم الفصل في طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولاً) أو الوالي (ثانياً) أو الوزير المكلف بالعمران (ثالثاً).

أولاً - رئيس المجلس الشعبي البلدي:

طبقاً للمادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يختص بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية في حالة البناءات المتواجدة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب

هذا الأخير يسلمها بصفته ممثلاً للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ، كما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بتسليم رخصة البناء في الحالات الأخرى التي لا تخرج عن اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة من خلال ممثلها على مستوى الشباك الوحيد وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعلى المصالح الفلاحية أن تصدر ردها خلال 08 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي وإلا اعتبر عدم ردها رأياً بالموافقة⁽²²⁾.

يتم دراسة طلب رخصة البناء في الأراضي الفلاحية من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهو جهاز تم استحداثه⁽²³⁾ بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير والذي يتم إنشائه بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً وفي حالة ضم الشباك لعدة بلديات يتم فتحه على مستوى الدائرة بناء على قرار الوالي المختص إقليمياً أو رئيس الدائرة إذا كانت البلديات المعنية تنتمي إليها.

يجتمع الشباك الوحيد⁽²⁴⁾ في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية حسب ما تقضيه الضرورة، ويقوم رئيس الشباك الوحيد بإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء قبل خمسة أيام من تاريخ الاجتماع، ويلتزم الشباك بالفصل في طلبات رخصة البناء خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب.

ثانياً - الوالي:

يختص الوالي بتسليم رخصة البناء طبقاً لنص المادة 66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة البناء على الأراضي الفلاحية التي تقع في مناطق لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه كما أضافت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حالة أخرى تتعلق بتجهيزات عمومية أو خاصة ذات منفعة محلية والتي يمكن أن تندرج في إطارها مختلف التجهيزات التي تخدم الأرض الفلاحية.

ثالثاً - الوزير المكلف بالعمران:

يختص بتسليم رخصة البناء على الأراضي الفلاحية بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وكذا التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية⁽²⁵⁾.

إذا كان تسليم رخصة البناء على الأراضي الفلاحية من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإرسال ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير على مستوى البلدية في سبع (07) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران من أجل إبداء رأي مطابق وذلك خلال الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽²⁶⁾.

يتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للولاية⁽²⁷⁾ الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير بموجب قرار ممضي صادر عن الوالي المختص إقليمياً، ويتأسسه المدير المكلف بالعمران أو

ممثله أو رئيس مصلحة التعمير بالإضافة إلى الأعضاء المشكلين له⁽²⁸⁾، ويتولى تحضير الملف مع إرسال نسخة منه إلى ممثل مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة لإبداء رأيها المتواجدة على مستوى الشباك الوحيد، وعلى هذا الأخير أن يفصل في طلبات رخصة البناء خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽²⁹⁾.

بعد أن تنتهي الجهة المختصة من دراسة طلب رخصة البناء والتحقق فيه على النحو السابق بيانه يستوجب عليها إصدار قرار بشأنها إما بالرفض أو القبول أو التأجيل، وأكدت المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 بوجوب أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، غير أن هذا الأجل يتوقف إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال لوثائق أو معلومات ناقصة ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد قلص من المدة التي تستغرقها الإدارة في دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه وتبليغه للمعني بالأمر من ثلاثة أو أربعة أشهر المنصوص عليها سابقا في المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك الملغى⁽³⁰⁾، إلى مدة 20 يوما وهذا نتيجة لكون أن طلب رخصة البناء يتم دراسته على مستوى مصلحة واحدة تضم ممثلين عن الهيئات العمومية التي يجب استشارتها بدل التنقل من مصلحة إلى أخرى.

إذا كان طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية مستوفيا لجميع الشروط القانونية لاسيما المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 13/09/1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها الإيجابي بالموافقة على منح رخصة البناء وتبلغه إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران، وتحفظ نسخة مؤشر عليها من القرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، كما تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت القرار بنسخة منه مؤشر عليها.

كما توضع نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي تحت تصرف الجمهور للاطلاع عليها وعلى الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر واحد⁽³¹⁾، وقد اقتصر المشرع هدف نشر قرار رخصة البناء على مجرد اطلاع الجمهور عليه فقط ولم ينص صراحة على حقه في الاعتراض على القرار وإمكانية الطعن فيه، غير أن ذلك يستشف ضمنا من النص، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن مدة السنة والشهر تعتبر مدة طويلة تكون فيها مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة

بالطعن في القرار⁽³²⁾، خاصة في حالة التقدم في أشغال البناء، فإذا تم إلغاء رخصة البناء من طرف القضاء فما هو مصير البناء المشيد والأموال التي صرفها المستفيد؟، رغم أن هذا الوضع كان قائما في ظل المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك بموجب المادة 48 منه، إلا أن المشرع الجزائري لم يتدارك ذلك خلال المرسوم التنفيذي 15-19 حيث بقي الحال على حاله.

تبقى رخصة البناء طبقا للمادة 57 المرسوم التنفيذي 15-19 سارية المفعول خلال الأجل المحدد فيها وعلى المرخص له إتمام أشغال البناء خلال هذا الأجل وفي حالة تعذر ذلك وانتهى الأجل المحدد يتعين عليه تقديم طلب جديد لرخصة البناء بالنسبة للأشغال المتبقية، وتمنح الإدارة رخصة البناء في هذه الحالة دون إجراء دراسة جديدة، بشرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

أما إذا كان مشروع البناء موضوع الرخصة مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه وتجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو لوثيقة تحل محله، أو كان مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة إذا كان سيشتد على أرض مجزأة، فإن المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 أوجبت على الإدارة أن تصدر وجوبا قرار رفض منح رخصة البناء كما يجوز لها ذلك إذا كان البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا في حالة مشروع البناء الذي يتواجد في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله.

يمكن أن تصدر الإدارة قرارا بتأجيل الفصل في طلب رخصة البناء، ويكون هذا التأجيل في الأجل نفسه، المحدد للتحضير دون أن يتجاوز سنة، وذلك إذا كانت القطعة الأرضية التي سيقام عليها المشروع تدخل ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير طبقا لأحكام المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19. في حالة سكوت الإدارة المختصة وعدم ردها على طلب رخصة البناء فقد أجاز المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر لطالب الرخصة أن يقوم بالطعن أمام الجهة المختصة، ومنه يتبين أن المشرع لم يعتبر سكوت الإدارة قبولا ضمنيا بمنح رخصة البناء، مؤكدا موقفه الذي اتخذته سابقا بموجب نص المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

إذا لم يقتنع طالب الرخصة بالرد الذي بلغ إليه، أو لم يتلق أي رد فيمكنه أن يتقدم بالطعن، وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/07/2015 كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، حيث يتم إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام لدى الوالي بالنسبة لرخصة البناء التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو لدى الوزير المكلف بالعمران إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاصه أو من اختصاص الوالي المختص إقليميا أو للطعن في قرارات اللجنة الولائية للطعن⁽³³⁾ في حالة عدم تلقي أي رد عن الطعن الأول أو لم يكن الرد مرضيا⁽³⁴⁾.

تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون تحدد تشكيلتهما وسيرهما بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران والوالي المختص إقليميا. تقوم اللجنة الولائية بمعالجة الطعن المودع ودراسته والفصل فيه خلال خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداعه، وتصدر قرارها النهائي بتسليم رخصة البناء أو الرفض وتبلغه في نفس الوقت للمتمس الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة (5) أيام، كما ترسل نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

كما تقوم اللجنة الوزارية أيضا بمعالجة الطعن المودع ودراسته والفصل فيه في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداعه، وتصدر قرارا نهائيا وتنفيذا⁽³⁵⁾ يتم تبليغه في الوقت نفسه للمتمس الطعن وللسلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران خلال خمسة (5) أيام، مع إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

يمكن للمتمس الطعن الذي لم يتحصل على رد اللجنة المختصة في الأجل المحددة والمذكورة أعلاه، أن يودع طعنا لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل استلام⁽³⁶⁾. بعد استنفاد طرق الطعن السابق بيانها ولم يتلق طالب الرخصة أي رد أو قرار ايجابي بالموافقة على الطلب فيمكنه رفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية المختصة، وهي جهات القضاء الإداري على اعتبار أن قرار رخصة البناء هو قرار إداري يصدر عن جهة إدارية بعد تقديم الطلب إليها⁽³⁷⁾، وبالتالي فإن أحد أطراف النزاع هو طرف إداري⁽³⁸⁾.

غير أن إجراء الطعون المنصوص عليها في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 هو إجراء غير وجوبي كتظلم مسبق من خلال عبارة "يمكن صاحب الطلب..."، ومنه يجوز لطالب رخصة البناء أن يرفع الدعوى القضائية مباشرة أمام القضاء الإداري دون القيام بهذه الطعون، خاصة وان المادة 1/830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁹⁾ لا تشترط إجراء الطعن المسبق قبل رفع الدعوى.

الخاتمة:

نخلص إلى أن المشرع الجزائري أولى اهتمامه بالمحافظة على الأراضي الفلاحية من خلال العديد من النصوص القانونية التي تبدو فعالة من الناحية النظرية وتوفر الحماية للعقار الفلاحي من مختلف أشكال التعدي بحيث لا يسمح بإقامة الأبنية عليها إلا بشروط وضوابط محددة ولا يمكن الترخيص ببناء إلا ما هو ضروري كالمسكن أو ما يعتبر من المنشآت الأساسية التي تساهم في رفع الطاقة الإنتاجية وزيادة نشاط استغلال الأرض الفلاحية، لكن في مقابل ذلك فإن عدم تحديد المشرع لماهية المشاريع التي تندرج تحت إطار المنشآت والتجهيزات التي تتعدى المواصفات المنصوص عليها في المادة 2/3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المضافة بموجب القرار المؤرخ في 18/11/2015 فإن ذلك قد يؤدي إلى فتح المجال للتعدي على الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها بإقامة منشآت ومرافق صناعية أو حتى تجارية، خاصة وأنه أيضا لم يحدد الضوابط والقواعد والشروط التي على أساسها يتم تشييد هذه المنشآت.

لذلك فإن مدى الفاعلية الحقيقية للنصوص القانونية لا يمكن تبينها إلا من الناحية العملية على أرض الواقع ومدى فرض الصرامة في تطبيق النصوص القانونية من عدمها، وعليه يجب تشديد الرقابة على عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية خاصة قبل إصدار رخصة البناء من خلال تفعيل عمل الجهات المختصة لاسيما مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة كون أن رأيها ضروري في مثل هذه الحالة، والسهر على مراقبة توفر شروط البناء في الوثائق المقدمة وتطابقها مع الواقع عن طريق الانتقال الميداني للأعوان المكلفين بذلك، وهذا لمحاولة تدارك الوضع قبل تفاقمه، كخطوة للمحافظة على العقار الفلاحي الذي يعتبر مصدر الغذاء الذي من شأنه تحقيق الأمن الغذائي للبلاد بالإضافة إلى أنه يعتبر أحد البدائل المعول عليها للاستثمار فيها، خارج قطاع المحروقات.

الهوامش:

(1) عرف المشرع الأراضي الفلاحية ضمن المادة 04 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج رع 49، صادرة في 18/11/1990.

(2) وتصنف الأراضي الفلاحية طبقا للمواد 5 إلى 8 من نفس القانون وذلك حسب ضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي إلى:
1- أراضي فلاحية خصبة جدا: أي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

2- الأراضي الفلاحية الخصبة: وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.
3- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب: وهي الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، أو الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية، أو الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة، أو الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية. الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب: وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.

(3) HayetteHadeF, Mohammed SeddikBenyahia, Extension urbain et consommation du foncier agricole; quelleresponsabilité des instruments d'urbanisme ? cas de Skikda,Algerie , مجلة تشريعات التعمير والبناء , جامعة ابن رع 4, مجلة تشريعات التعمير والبناء , 2017, ديسمبر, p 313.

(4) القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج رع 46، صادرة في 10/03/2008.

(5) لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بشكل واضح ضمن النصوص القانونية المنظمة للعمران غير انه من خلال نص المادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01/12/1990 ج رع صادرة في 02/12/1990، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 25/01/2015، ج رع 07، صادرة في 12/02/2015 يتبين أن رخصة البناء هي الوثيقة التي تشترط حيازتها من طرف الشخص الذي يريد القيام بتشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير أو تحويل البناءات تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية .

- ومن جانب الفقهاء هناك عدة تعريفات فقهية لرخصة البناء نذكر منها "رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"، وهناك من عرفها على أنها "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم"، لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،

- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2011-2012، ص ص 77-78.
- (6) تنص المادة 34 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري "لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"، كما تنص المادة 35 من نفس القانون "البنائات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و/أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".
- (7) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر ع 86، صادرة في 06/12/1992 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015، ج ر ع 03 صادرة في 17/01/2016.
- (8) انظر المواد 01 و 03 و 04 و 05 و 06 و 09 و 10 من نفس القرار.
- (9) بن معمراي، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2013-2014، ص 75.
- (10) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 153.
- (11) بن معمراي، مرجع سابق، ص 117.
- (12) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 25.
- (13) عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 154.
- (14) المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ج ر ع 46، صادرة في 18/08/2010.
- (15) بن معمراي، مرجع سابق، ص 82.
- (16) المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10/01/2011 يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر ع 02، صادرة في 12/01/2011.
- (17) Djilali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Bertiedition, 2007, p 194.
- (18) المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.
- (19) ج ر عدد 84، صادرة في 21/12/1997.
- (20) المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.
- (21) نلاحظ ان المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 ذكرت 03 نسخ، وعلى النقيض من ذلك نجد أن المادة 55 من نفس المرسوم اشارت إلى 04 نسخ بعد اصدار قرار بالموافقة على منح رخصة البناء.
- (22) المادتين 47 و 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.
- (23) تم احداث جهاز الشباك الوحيد في اطار مكافحة الحكومة للبيروقراطية وتقريب الادارة من المواطن من خلال تسهيل وتبسيط اجراءات حصول المواطن على رخصة البناء حتى لا يلجأ الى تشييد البناءات بدون رخصة مما يؤدي الى ظاهرة البناءات غير الشرعية.
- (24) يتكون الشباك الوحيد حسب المادة 58 من المرسوم 15-19 من أعضاء دائمين هم رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص اقليميا أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية او ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله، أما الأعضاء المدعويين فهم: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز. ويتراهم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله بالإضافة إلى أعضاء مدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.
- طبقا للمادة 59 من المرسوم 15-19 يحتوي الشباك الوحيد على أمانة تقنية تتولى تسييرها مصالح التعمير على مستوى البلدية حيث تقوم باستقبال الطلبات وتسجيلها على السجل المخصص لذلك، تحضير الاجتماعات وتحرير محاضرها وإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى الأعضاء، تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر لصاحب الطلب، اعداد التقارير الفصلية للنشاطات،

بالإضافة إلى استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمارة، وضبط هذه البطاقة.

(25) المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 6/49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

(26) المادة 49/1/2/3/4 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

(27) يجتمع الشباك الوحيد طبقا لنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشرة (15) يوما على الأقل وكلما دعت الضرورة لذلك، وترسل كذلك الاستدعاءات إلى الأعضاء مرفقة بجدول الأعمال وكل وثيقة ضرورية قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

(28) طبقا للمادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 فان الشباك الوحيد للولاية يتكون أيضا من: ممثل الوالي، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظرائهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير املاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الموارد المائية أو ممثله، مدير الحماية المدنية أو ممثله، مدير الطاقة والمناجم أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز، مدير البيئة أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله، كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وافادته في أعماله.

(29) المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(30) المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ع 26، صادرة في 01/06/1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

(31) المادتين 55 و 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

(32) عزري الزين، مرجع سابق، ص 37.

(33) المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/07/2015، يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج ر ع 51، صادرة في 27/09/2015.

(34) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

(35) اعتبر المشرع ان القرارات التي تصدرها لجان الطعن هي قرارات نهائية بمعنى انها غير قابلة للطعن غير انه نص على امكانية الطعن فيها، كما ان عبارة "تنفيذية" بالنسبة لقرار اللجنة الوزارية هي عبارة مهمة حيث لا يفهم المقصود منها فهل قصد اعتبارها سندا تنفيذيا؟

(36) المواد 2 و 3 و 4 و 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/07/2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير.

(37) كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 23.

(38) المواد 800 و 801 و 901 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر ع 21، صادرة في 23/04/2008.

(39) والتي تنص على: يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الادارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".