

## قيود وضوابط التعمير والبناء في التشريع الجزائري

### Legal building controls and conditions

### In Algerian législation



طرد / دريسي ميلود،<sup>1</sup> تحت اشراف د/ بن عمارة محمد

<sup>1</sup>كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون- تيارت، مخبر تشريعات حماية

النظام البيئي miloud.drissi@univ-tiaret.dz

<sup>2</sup>كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون- تيارت

Mohamed.benamara@univ-tiaret.dz



تاريخ الإرسال: 2020/07/18 تاريخ القبول: 2020/12/04 تاريخ النشر: 2022/10/15

#### ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية لتحديد الشروط والضوابط العمرانية والجمالية التي يجب توفرها في البناء المراد تشييده، بحيث يجب أن يكون البناء موافقا لمخططات التهيئة والتعمير المحلية في حال وجودها. أما في حال غيابها يجب أن يكون البناء موافقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير. بمعنى يجب على المالك أن يستعمل حقه في البناء مع مراعاة ما تتضمنه التشريعات من قيود مرتبطة بحماية المصلحة العامة العمرانية. كما يجب على المالك أن يحترم الاشتراطات البنائية المرتبطة بالإطار المبني من الناحية الخارجية والداخلية للبنىات المنجزة.

**كلمات مفتاحية:** قيود البناء، البناء والتعمير، الإطار المبني، البناء القانوني

#### Abstract:

This research document aims to define the urban and aesthetic conditions and controls to be respected in the building to be constructed, so that the building complies with local development and reconstruction plans, if applicable. Otherwise, the building must comply with the general rules of preparation and reconstruction. In other words, the owner must use his right to construction taking into account the

restrictions contained in the legislation relating to the protection of the urban public interest. The owner must also respect the structural requirements associated with the framework constructed from the exterior and interior of the completed buildings.

**Keywords:** Construction restrictions, building and town planning, integrated framework, legal constructio.

1- المؤلف المرسل: دريسي ميلود الإيميل: miloud.drissi@univ-tiaret.dz

مقدمة :

تعد قواعد قانون العمران قواعد أمرة في مجملها تتعلق بالنظام العام العمراني. فالإخلال بها وعدم التقيد بأحكامها يؤدي إلى المساس بالمصلحة العامة العمرانية وتهديد الأمن والصحة والسلامة العامة للأفراد، وهذا ما أدى بالمشرع العمراني إلى تقييد الحق في البناء باعتباره جزء من حق الملكية، بهدف تحقيق وظيفة اجتماعية تكمن في حماية المصلحة العامة العمرانية وتحقيق متطلبات وأبعاد النظام العام العمراني.

وعليه فإن هذه الضوابط والاشتراطات التعميرية تعد مثابة قيود قانونية موضوعية على الحق في البناء. مع الإشارة إلى وجود ضوابط شكلية ليست محل بحثنا- تتمثل في إلزامية تقديم طلب من المعني للحصول على عقد من عقود التعمير وهي: "رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة. أو شهادة التعمير أو المطابقة أو التقسيم. وبالتالي فالإشكال المطروح: ما هي ضوابط وموصفات البناء القانوني؟ للإجابة على هذا الإشكال سأقسم هذه الورقة البحثية إلى مبحثين أساسيين:

1 -المبحث الأول: الاشتراطات والمواصفات التعميرية المتعلقة بالأرض المراد

البناء عليها.

2 -المبحث الثاني: الاشتراطات التعميرية المتعلقة بالبناء المراد تشييده .

1- المواصفات التعميرية المتعلقة بالأرض المراد البناء عليها

يرتبط الحق في البناء بما تفرضه أدوات التهيئة والتعمير، وهذا ما أكدته المادة 02 من القانون رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي نصت على انه يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للبناء والتعمير وتكوين الإطار المبني في إطار أدوات التهيئة والتعمير وفي القواعد العامة للتهيئة والتعمير المحدد في هذا القانون.

وتظهر هذه الضوابط من خلال ضرورة التقيد بالتخصيص العام للأراضي المحدد في أدوات التهيئة والتعمير، وارتفاقات التعمير المانعة للبناء على بعض الأراضي و هو ما سوف نتناوله في مطلبين :

### 1-1: التقيد بالتخصيص العام للأراضي المحدد في أدوات التهيئة

#### والتعمير

تستطيع الإدارة من خلال وسائلها القانونية أن تضع تصوراً مستقبلياً لكيفيات استخدام واستعمال الأراضي وتحدد طبيعتها وتنظم توزيعها وتخصيصها بشكل يضمن الموازنة بين مختلف الوظائف السكنية والزراعية والصناعية في الوسط الحضري ، وهو ما نتناوله في فرعين :

### 1-1-1 الالتزام بالتخصيص العام للأراضي في حال وجود أدوات

#### التهيئة والتعمير

رغم أن المالك حر في البناء واستغلال أرضه<sup>1</sup> إلا أنه ملزم بأدوات التهيئة والتعمير وإلا تعرض للعقوبات القانونية طبقاً لنص المادة 10 من القانون 90-29 ، وبالتالي فهذه الأدوات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والمساكن، من خلال تقسيم المناطق إلى قطاعات قابلة للتعمير وأخرى غير قابلة للتعمير حددتها المادة 19 من القانون 90-29.

وعليه فإن الأراضي القابلة للبناء هي الأراضي الغير مثقلة بارتفاقات التعمير أو أعباء التعمير، على أن تفرض أدوات التعمير هذه الارتفاقات بسبب موقع بعض هذه الأراضي والتي تصنف كمناطق ذات خصوصية والتي لا يمكن البناء عليها<sup>2</sup>، وقد حددت المادة 04 من القانون رقم 04-05 القطع

الأراضي التي لا تكون قابلة للبناء والمساحات الخضراء وأماكن توقف السيارات أو تجوز معامل شغل الأرض والاستيلاء عليها<sup>3</sup>.

## 1-1-2 الالتزام بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير

في غياب مخططات التهيئة والتعمير المحلية ومن أجل تشييد بناء صحي ومهياً بانسجام، يجب على صاحب البناء أن يحترم القيود<sup>4</sup> والضوابط القانونية الخاصة بشروط الأمن والصحة والسكينة العمرانية<sup>5</sup>.

ولأن الضوابط الأمنية والصحية من أهم الشروط اللازمة لبناء مسكن صحي آمن ومنسجم ومستدام، فقد نصت على هذه الشروط معظم قوانين التعمير<sup>6</sup> في التشريعات المقارنة<sup>7</sup>. وتعزيزاً لهذه الضوابط ألزم المشرع العمراني الجهات الإدارية المختصة بتسليم عقود التعمير مراعاة الشروط الأمنية والفن والنظافة عند دراسة ملف رخصة البناء<sup>8</sup>.

ومن بين الاشتراطات والضوابط العمرانية المتعلقة بالجانب الأمني والوقائي، ضوابط تأمين المباني ومستعملها وحمايتهم من خطر الحرائق داخل البناءات والوسط الحضري ككل، كضرورة إقامة البناءات على بعد ستة أمتار عن محور الطريق، وحظر توقف المركبات للإنزال الركاب والبضائع على حافة الطرق ذات الحركة المرورية الكثيفة طبقاً للمواد 11، 12 من المرسوم التنفيذي 91-175. في هذا الإطار صدر القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 يوليو 2019 المحدد للقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع<sup>9</sup>. والذي يهدف لضمان أكبر قدر من الأمن والسلامة العمرانية داخل الإنشاءات والمباني سواء كانت بنايات خاصة أو عامة، ومن ضمن أهدافه:

حماية الأشخاص والممتلكات من أخطار الحرائق والفرع، مكافحة الحريق والسهل على أمن مجموعات التدخل، المحافظة على ثبات هيكل البناية خلال مدة محددة، الحد من انتشار الحريق إلى البنايات المجاورة<sup>10</sup>.

وقد تضمن القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم<sup>11</sup>، جملة من الضوابط الأمنية والصحية تضمن سلامة الأفراد والممتلكات وتحقق البعد الوظيفي للسكن ورفاه الشاغلين وتوفير الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام

وشروط الراحة الحرارية والصوتية في البناء المنجز، بحيث تضمن هذه الضوابط انجاز سكن ذي نوعية متجانس ومنسجم ومندمج مع موقع البناء وإطاره غير المبني بحسب المادة 78 منه.

ومن أجل ضمان الجانب الأمني وسلامة البنايات في مناطق الجنوب أوصى القانون رقم 14-27 الخاص بالمواصفات المعمارية والمعمارية والتقنية في ولايات الجنوب، باستخدام الهيكل المدعم المشكل من بنايات بالحجر الحامل والمدعم في هذه المناطق نظرا للعمليات الزلزالية والمناخية التي تتميز بها مناطق الجنوب<sup>12</sup>.

### 2-1: ارتفاعات التعمير المقيدة والمانعة للبناء على بعض الأراضي<sup>13</sup>

تحدد أدوات التهيئة والتعمير جميع قواعد الارتفاق والتي تعتبر قيود على الحق في البناء، علما أن قانون التعمير يتميز فيما يتعلق بمادة الارتفاق بضوابط خاصة تختلف عن قواعد الارتفاق المنصوص عليها في القانون المدني، غير أن الملاحظ أن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وكذا النصوص المنضمة له لم تعرف ارتفاعات التعمير ولكنها أشار إليها في فحوا موادها<sup>14</sup>.

وفي غياب نص تشريعي عمراني يعرف حق الارتفاق<sup>15</sup>، وأمام عدم تطرق قانون التهيئة والتعمير 90-29 لتعريف هذا الحق، فيتم الرجوع إلي التعريف المنصوص عليها في القانون المدني والذي عرف حق الارتفاق في المادة 867، غير أن الارتفاق في قانون العمران يختلف عن الارتفاق في القانون الخاص ويتميز بما يلي:

تعرف الارتفاقات في القانون الخاص على أنها حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر، عكس ارتفاعات التعمير التي تعتبر من القانون العام باعتبارها مجموعة من الحقوق ذات طبيعة خاصة تهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة العمرانية<sup>16</sup> وتحقيقا للمنفعة العمومية. كما أن ارتفاع التعمير أو الإداري فينشأ دون الحاجة إلي عقار مرتفق ومخدوم، فارتفاق عدم البناء ينشأ قصد الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية المتمثلة في حسن النسق والنسيج العمراني. كما أنها تستمد أسسها من أحكام وقواعد قانون التعمير الملزمة<sup>17</sup>. بالتالي فإن أهم ما يميز ارتفاعات التعمير عن ارتفاعات التعمير هو

أن الأولي تهدف إلي تحقيق المصلحة العامة العمرانية، في حين أن الثانية تهدف إلي تحقيق المصلحة الخاصة لأصاحب العقار المخدوم<sup>18</sup>.  
فالارتفاقات التعمير عبارة عن قيود تتعلق بمدى قابلية شغل الأراضي واستعمالها للبناء و كذا شروط شغل الأراضي وحقوق البناء عليها ومن بين ارتفاقات التعمير نذكر :

- ارتفاقات التعمير التي تفرض احترام تموضع البناءات على مسافات معينة من الطريق العمومي المحدد في المادة 03 من القانون 90-29 أما بالنسبة للطريق السريع فيمنع البناء علي مسافة تقل عن خمسين مترا عن جنبي الطريق، وثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية<sup>19</sup>.
- الارتفاق المتعلق بعلو البناية، بحيث لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة، وذلك مع احترام الأحكام الخاصة بالمعالم الأثرية والتاريخية<sup>20</sup>.
- ارتفاقات التعمير المناعة للبناء وهي ارتفاقات يتم من خلالها منع الشخص من القيام بأشغال البناء في الأماكن والمناطق الخطرة<sup>21</sup>.
- الارتفاقات المتعلقة بنقل الكهرباء والغاز: وهذا ما نصت عليه المادة 165 من القانون رقم 02-01 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز<sup>22</sup>.
- المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران<sup>23</sup>.
- فهدف ارتفاقات التعمير التحكم في التنمية الحضرية المستدامة، وذلك بالحد من الاستعمال المفرط واستنزاف المجال والمحافظة على الأراضي الفلاحي وحماية المناطق الحساسة كالغابات والموقع الطبيعية<sup>24</sup>.
- نخلص إلي القول أنه وبالرغم من تعدد وتنوع ارتفاقات التعمير المنصوص عليها في أدوات التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة، إلا أنها لا تمس بحق الملكية في جوهرها ولا تشوهها في معناها، وإنما فرضت قيود وضوابط تعميرية من النظام العام على هذا حق<sup>25</sup> ، بحيث تشمل من سلطات المالك وذلك بوضع قيود لا تخرج من فكرة التنظيم والمصالحة والتعايش بين المصلحتين العامة والخاصة<sup>26</sup>.

## -2 : الاشتراطات التعميرية المتعلقة بالبناء المراد تشييده

وهي مجموعة من الاشتراطات التعميرية المتعلقة بالإطار المبنى من حيث المواصفات الداخلية والخارجية للبناء. ومدى البناء المنجز بشبكات الانتفاع العمومي وتوفره على التجهيزات العمومية.

### 1-2: المواصفات القانونية المتعلقة بالإطار المبنى للبناء<sup>27</sup>

يمكن تقسيم هذه المواصفات، إلى بعض المواصفات الخارجية المتعلقة أساسا بنمط البناء، علوه، تنظيمه، جماله، والمواد المستعملة في انجازه. ومواصفات داخلية تتعلق بالتوزيع الداخلي للغرف ومساحتها ومعدل شغلها ومدى توفرها على التجهيزات الداخلية لضمان العيش الكريم والصحي والأمن.

### 1-1-2: من جانب المواصفات الخارجية للبناء:

ويقصد بها مرفولوجية<sup>28</sup> البناء والتي تتحدد بمعرفة مجموعة من القيود

تتمثل في :

#### 1-1-1-2: نمط البناء:

يقصد بنمط البناء مجموع الصفات والخصائص المشتركة بين مجموعة من المساكن ما يميزها عن بعضها، من بين هذه الخصائص الشكل أو المظهر الخارجي للبناء، التقسيم الداخلي للمسكن وحجم الغرف ومساحتها، بالإضافة إلى الخصائص المتعلقة بالتهيئة الخارجية للمسكن.

غير أن الحظيرة السكنية في الجزائر تتميز بنوعين من أنماط السكنات، إما سكنات فردية في شكل فيلات أو تحصيلات (lotissement) أو جماعية في شكل عمارات تتكون من عدت طوابق تتجاوز الثلاث طوابق، أو سكنات نصف جماعية تتكون من طابق واحد (R+1)<sup>29</sup>.

أما صيغ السكن المتاحة في الجزائر فهي متنوعة ويمكن إجمالها في: السكن الاجتماعي وهو الممول كل من طرف الدولة ويوجه للطبقات أصحاب الدخل الضعيف، السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) والذي تساهم عدت أطراف في انجازه الدولة والمستفيد والبنك، سكنات البيع بالإيجار (AADL) أو ما يعرف بسكنات عدل، السكن الترقوي، السكن الترقوي العمومي (LPP)، السكن الترقوي المدعم (LPA).

واستثناءا اعتمد شكل السكنات والبنيات الفردية المنفصلة والمخصصة للسكن<sup>30</sup>.

أما في ولايات الجنوب فينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على حصص تقدر ب 250 مترا مربعا على الأقل<sup>31</sup>، وهذا ما أكده القانون رقم 14-27 المتعلق بالموصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبق على البنيات في ولايات الجنوب.

### 2-1-1-2: مادة بناء البناية:

من الضوابط والقيود القانونية استعمال مواد بناء ذات نوعية وجودة وغير مغشوشة من أجل بناء سكن صحي منسجم ودائم، لذا يجب على كل صاحب بناء أو مقاول أو مهندس أو مرقى عقاري أن يسهر على احترام معايير النوعية والسلامة والأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة المعمول بها، واستعمال مواد محلية تضمن شروط الرفاهية، الراحة الحرارية والصوتية للمستعملين طبقا للمواد 77، 78 من القرار المؤرخ في 30/01/2018

### 3-1-1-2: المظهر الخارجي للبناية:

تعد نوعية البنيات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة<sup>32</sup>، وفي هذا الإطار يجب على السلطات المؤهلة لتسليم عقود التعمير أن تتأكد من مدى احترام الطالب لمختلف القواعد الهندسية والتعميرية المعمول بها وذلك بناء على سلطاتها الضبطية في المجال العمراني.

أما بالنسبة للسكنات في الجنوب فيجب أن تجمع الأشكال العمرانية والهندسية بين الأصالة والمعاصرة من خلال توظيف الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة في المنتج المعماري، خاصة ما تعلق بجمال المظهر الخارجي للسكن ورفاهيته<sup>33</sup>.

فجمال البناء يظهر من خلال عدم الترخيص بالبناء للارتفاع معين أو طلي المساكن بلون محدد واستعمال مواد معينة في البناء خاصة بالنسبة للواجهات<sup>34</sup> المطلّة على الشارع العام والأبواب والشبابيك المستعملة ما يشكل منظرا بان سبه الناظر ويبعث في نفسه السرور والبهجة<sup>35</sup>.



**4-1-1-2: العلو أو ارتفاع المباني**

وهو الارتفاع الكلي للمبنى معرفاً من خلال عدد الأدوار والتي تشمل الدول الأرضي، كما يعرفه بأنه المسافة الرأسية بين سطح الأرض وأقصى نقطة مرتفعة من سطح المبنى<sup>36</sup>. بحيث لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات المتجاورة في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات الأخرى، أما خارج الأجزاء الغير معمرة فيشترط فيه أن يكون منسجماً مع المحيط طبقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-175، كما حددت المادة 23 من ذات المرسوم علو البناءات الواقعة على حافة الطريق العمومي بأن لا تتعدى المساحة المحسوبة أفقياً بين كل نقطة منها وبين أقرب نقطة من التصنيف المقابل<sup>37</sup>.

عندما لا تقام البناية على حدود القطعة الأرضية فإن المسافة المقاسة أفقياً من نقطة في هذه البناية إلى حدود الأرض التي هي أقرب يجب أن تكون مساوية على الأقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل عن أربعة (04) أمتار<sup>38</sup>. كما يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل البناءات المجاورة<sup>39</sup>، ولا يتجاوز ارتفاعها تسعة (09) أمتار بالنسبة للسكنات واثنان عشر (12) متراً للتجهيزات العمومية في ولايات الجنوب<sup>40</sup>.

وعلى خلاف ما سبق فإن القانون رقم 19-02<sup>41</sup> قد حدد علو البناءات حسب عدد الطوابق وصنف البناءات إلى 04 أصناف، سكنات فردية تتكون من طابق واحد و أخرى من طابقين و ثلاثة تكون فيها الأرضية السفلى للأعلى مسكن على علو (28) متراً، وصنف رابع تكون فيها الأرضية السفلى للأعلى مسكن على علو يزيد (28) متراً ولا يتعدى (50) متراً.

للاحترام علو البناءات أثرتين مهمتين من الناحية الهندسية، فالأول يتعلق بمتانة الهيكل بحيث كلما زاد العلو عن الحد المسموح به قانوناً زادت احتمالية انهيار المبنى، والثاني يتعلق بعدم تصنيف المباني وانتظامها وما يترتب عنه من تشوهات عمرانية حادة تمس بالمحيط الحضري<sup>42</sup>. أي أن حساب ارتفاع المبنى يكون مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر وأصغر بعد محصور بين خطى التنظيم المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر<sup>43</sup>.

### 5-1-1-2: احترام خط التنظيم أو مخطط التصنيف

وهو عبارة عن الخط الذي يترد إليه عند البناء حسب ما تبينه المخططات وأدوات التعمير المحلية المعتمدة أو هو الخط الفاصل بين الممتلكات العامة والممتلكات الخاصة، وعادة ما يفصل هذا الخط بين الملكية الخاصة والطريق العمومية، وهذا ما تضمنته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بحيث حددت مسافة البناء بـ 50) مترا<sup>44</sup> من كل جانبي الطريق السريع، وثلاثين(30) مترا من كل جانبي الطريق الوطني، على أن تقاس هذه المسافة أفقيا وتعاد كل منها إلى أربعين(40) مترا وخمسة وعشرين (25)مترا إذا كانت البنايات غير مخصصة للسكن وهذا في حال وجود مخطط التصنيف مصادق عليه<sup>45</sup>.

### 2-1-2: من جانب المواصفات الداخلية للبناء

تحدد الاشتراطات والضوابط الداخلية للبناء من خلال:

#### 1-2-1-2: معدل أشغال البناية:

وهو مدى تزامم أو تباعد المسافة بين مختلف البنايات المتجاورة<sup>46</sup>. فقد كان اعتماد هذا المعامل نتيجة مزار الجوار التي تتسبب فيها البنايات المجاورة والمتلاصقة وما نتج عنها من مضايقات سمعية وبصرية وحتى صحية في بعض الأحيان مثل غلق أحد الجيران منفذ الضوء وأشعة الشمس عن جاره أو الإخلال بارتفاقات المطل مثلا.

وفي هذا الإطار فرضت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 91-176 مسافة لا تقل عن ستة (06) أمتار بين عمارتين متجاورتين. كما يجب أن تقام البنايات بشكل لا يحجب الفتحات التي تنير غرف المسكن بأي جزء من العمارة عند زاوية تفوق 45° فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات. فمعامل الكثافة بين القطع الأرضية التي يجب بنائها والتي لا يجب بنائها<sup>47</sup> ما يؤدي إلى تركيز واسع للبنايات والسكنات في مساحة صغيرة، مما يؤدي إلي ارتفاع الكثافة السكانية في هذه المناطق، بحيث ينجر عنه عدة مشاكل حضرية. كما أن تركز الكثافة السكانية والنشاطات في الشمال والهضاب العليا يؤدي إلي زيادة استهلاك الأراضي والمقدرة بـ 04% في الشمال و09% في

الهضاب العليا، أي أن حوالي 32 مليون نسمة من سكان الجزائر يعيشون في 13% من مساحة الجمهورية<sup>48</sup>.

لقد نظم المشرع كثافة البناءات في الأرض من خلال المادة 26 من الرسوم التنفيذية 92-175 علي أن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة، يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أي معامل شغل الأرضيات)، يساوي واحد، فإذا كان حاصل القسمة يساوي واحد فهذا يعني أنه يفوق قطعة أرض مساحتها 350م<sup>2</sup> ومثال عن ذلك يجوز أن تتجاوز المساحة الصافية للبناء المزمع بناءه 350م<sup>2</sup> فهذا التحديد للكثافة القصوى البنائيات يسمح يتجنب الازدحام المروري واختناق المراكز الحضرية بالمدن، وهذا بوضع حد للبناءات العالية<sup>49</sup>.

**2-2-1-2: معدل شغل السكن (TOL)**

logements

هو معدل يعبر عن مدى اكتظاظ وشدة تزامم السكن بالأشخاص، وهو ناتج حاصل قسمة عدد السكان على حجم الحظيرة الوطنية للسكن وقد حدد معدل شغل السكن وطنيا في سنة 2019 ب 4.49 فرد في السكن الواحد حسب ما كشف عنه وزير السكن والعمران والمدينة كمال بلجود<sup>51</sup>، في حين أن معدل شغل السكن بالأحياء الغير قانونية يتجاوز هذه النسبة بكثير. وما يلاحظ من خلال القرار المؤرخ في 30 يناير 2018<sup>52</sup>، وحسب المادة 07 منه أن - مساحة السكن الجماعي وشبه جماعي (50م<sup>2</sup>) للسكن ذي (02) غرفتين و(70م<sup>2</sup>) قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي (03) غرف، و(85م<sup>2</sup>) قابلا للسكن من (04) غرف و(104م<sup>2</sup>) لسكنات (05) غرف<sup>53</sup>. أما في ولايات الجنوب فلا يجب أن تقل المساحة الدنيا المخصصة لكل قطعة أرضية معدة للبناء عن 250مترا مربعا<sup>54</sup>.

**2-2-1-3: معدل شغل الغرفة (TOP)**

des chambres

هو مؤشر أدق من مؤشر أشغال المسكن، حيث يبين الظروف الحقيقية لحياة سكان، ويقدر شغل الغرفة الوطني بـ 2.8 شخص للغرفة الواحدة<sup>55</sup>.

### 4-2-1-2: التنظيم والتوزيع الداخلي للسكن:

يتعلق هذا الجانب بمكونات وتنظيم الفضاءات الداخلية للسكن، بحيث يتم توضيح مدى تجهيز بنايات وتكوينها من العناصر المتعلقة بالغرف الرئيسية والثانوية وملاحق في شكل دهاليز وعليات وسقيفات بالاطافة إلى تزويد البناية بالمطبخ والمرحاض وغيرها، بحيث يجب تزويد السكنات ب:

- **الغرف الرئيسية:** وهي الغرف المخصصة للاستراحة والجلوس والتسليية وللإطعام شأغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل غرف وقاعات المقام والمطابخ. بحيث يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية مساحة أدناها عشرة (10م) مربع، ولا يمكن أن يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين (2.70م) ولا يمكن أن يتعدى أكبر مقياس ضعف المقياس الأصغر. أما المطبخ فيجب أن لا تكون مساحته أقل من ستة أمتار (6م) المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176. أي بين 10 و 12 متراً<sup>56</sup>.

- **الغرف الثانوية:** وهي غرف معدة للأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض والحمامات ومساحات المرور مثل البيهو المدخل والكوليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات. أما مساحة الغرف الثانوية فقد حددت بأربعة (04م) أمتار بالنسبة للحمام، و(1.5م) بالنسبة للمرحاض، أما الممرات فيجب أن لا تقل مساحتها عن نسبة 10% من المساحة القابلة للسكن في المسكن<sup>57</sup>.

- **ملاحق:** وهي عبارة عن الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجايف والمرائب والسقيفات -وهي الغرف التي يصعد إليها بسلم-<sup>58</sup> بشرط أن يكون سهل المنفذ وجوبا، وحدات التخزين.

### 2-2: الموصفات القانونية الخاصة بالإطار غير المبني للبنائة

الإطار غير المبني هو محيط الخارجي للبنائة ويتلق بالتهيئة الخارجية للبنائيات من غرس للأشجار ووضع أثاث حضري وانجاز المساحات الخضراء والعمومية ومساحات التسليية وموافق السيارات والفضاءات العمومية، بمعنى أنه يتكون من مجموعة شبكات الانتفاع العمومي والتهيئة والتجهيزات الخدماتية والفضاءات الخارجية، باعتبارها تجهيزات ضرورية في المجال العمراني تضمن الاستقرار الحقيقي مورفولوجياً ووظيفياً<sup>59</sup> وهي كالتالي:

**2-2-1: الربط بشبكات الانتفاع العمومي:** تقوم شبكات الانتفاع العمومي بدور هام في توفير الراحة والاستقرار للسكان باعتبارها أحد المكونات المهمة في إنعاش وإعطاء الوسط الحضري وضعية قابلة للسكن فيه والاستقرار فيه إضافة إلى كون هذه الشبكات تمثل مؤشرا جيدا لمعرفة الحالة الصحية والاجتماعية للمواطنين، هذه الشبكات باعتبار أن الإخلال بها سيؤدي إلى تعطيل السير الحسن لهذه القنوات ويجعل من شوارع المدينة ورشات مفتوحة وبؤرا للأمراض الصحية ما يسيء للوجه الجمالي للمدينة<sup>60</sup> وتفرع هذه الشبكات إلى<sup>61</sup>:

**2-2-1-1: شبكات الطرق والممرات:** تعد الطرقات من أهم عناصر التخطيط الحضري لان تنظيمها يؤدي إلى سهولة الاتصالية وإمكانية التنقل بأقصر اتجاه ممكن بين نقاط المدينة كما يضمن سهولة الحركة ودوامها بين أطراف المدن وبين أحيائها ومنشأتها بالإضافة إلى دورها البارز في تطوير واستمرار مختلف الوظائف الحضرية لذا يجب أن تكون كافية الكثافة وبسيطتنا في شكلها وخالية من جميع الفوارق المعقدة عند تقاطعاتها<sup>62</sup>. فالنقيد واحترام مخطط الكتلة "plan de masse" يحول دون التعدي على الطريق العمومي وملكية الغير من جهة كما يحول دون المساس بالارتدادات وخط التنظيم من جهة ثانية<sup>63</sup>.

**2-2-1-2: شبكة مياه الشرب:** طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 05-04 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، يجب على كل بناء معد للسكن أن يستفيد من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أنه يجب تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو بناء آخر بالماء الصالح للشرب<sup>64</sup>.

### **2-2-3: شبكة العمومية للتطهير<sup>65</sup>**

وقد أوجب المشرع العمراني ضرورة تزويد البنايات والتجزئات والمجموعات السكنية بشبكة<sup>66</sup> من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة، وفي حالة انعدام هذه الشبكات يجب اتخاذ تدابير تضمن السلامة والنظافة والصحة العامة من خلال ضرورة وصل شبكات البالوعات إلى منشأة واحدة

للتصفية و تنصب في وسط طبيعي أو تنتهي إلى أقل عدد ممكن من هذه المنشآت<sup>67</sup>.

#### 2-2-1-4: شبكة الكهرباء والغاز والهاتف والإنارة العمومية: تعد هذه

الشبكات من الخدمات العصرية التي لا يمكن الاستغناء عنها في الوقت الحالي<sup>68</sup>. وبالتالي يجب تركيب شبكة الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بالمعدات ذات الجودة المطلوبة، بحيث يجب أن تكون مطابقة للأشغال تنفيذ التركيبات الكهربائية للمباني ذات الاستعمال السكني، وأنظمة وتوصيات الحماية المدنية، كما يجب يتوفر كل مسكن على أعمدة تقنية تضم التجهيزات المتعلقة بالماء والكهرباء والهاتف والغاز، بشرط أن تصمم هذه التجهيزات وفق للقواعد القانونية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والجمال الخارجي للبناء<sup>69</sup>. كما يجب التأكد من الإنارة العمومية قد صممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية.

#### 2-2-2: الاهتمام بالتجهيزات العمومية<sup>70</sup>:

في الوقت الذي نعطي فيه أهمية كبيرة للجانب الجمالي والتوزيع الداخلي للمسكن، يجب أن يأخذ بعين الاعتبار التركيب المعماري للتجمعات السكنية والتنظيم الوظيفي للوحدات السكنية فيها بما يتوافق والظروف الاجتماعية لحياة الناس. والخدمات والتجهيزات العمومية لها دورا هاما وأساسيا في الحياة الفرد لأنها تساهم في رفع مستواه المعيشي وذلك من خلال توفير مختلف الحاجيات والمطالب اليومية وفقا للمتطلبات الوظيفية للمدينة وبالتالي تعد هذه الخدمات جزء لا يتجزأ من الوسط الحضري وتتفرع هذه التجهيزات إلى الخدمات الصحية والتجارية والروحية والإدارية وكذا التعليمية<sup>71</sup> والترفيهية في شكل مساحات خضراء وأماكن للعب وساحات عمومية.

#### الخاتمة:

من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع العمراني الجزائري نظم عملية البناء بموجب مجموعة من القيود والضوابط التعميرية، بعضها شكلي في شكل رخص وشهادات عمرانية لم نتطرق لها في بحثنا، وبعضها قانوني موضوعي يتعلق بتأطير الأرض المراد البناء عليها، وبعض الآخر يتعلق بالبناء المراد تشييده على هذه الأرض. حيث نظم المشرع العمراني الاشتراطات البنائية قبل البدء في البناء من خلال تأطير وتحديد الاستعمال الغالب للأراضي والموازنة

بين الفلاحة والصناعة والسكن، ثم نظم البناء المشيد على هذه الأراضي بما يضمن الأمن والصحة والسكينة العمرانية ومقتضيات حماية المصلحة العامة العمرانية.

**التهميش و الإحالات :**

- <sup>1</sup> الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06، سنة 2010، ص 30.
- <sup>2</sup> كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم دراسة قانونية، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص 344.
- <sup>3</sup> إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2011/2012، ص 65، 69.
- <sup>4</sup> صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية ووسائل قانونية-، ط3، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 107.
- <sup>5</sup> نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2010، ص 15.
- <sup>6</sup> السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء. ط1، دار النهضة العربية، القاهرة ، مصر، سنة 2002، ص 27.

<sup>7</sup> Emmanuel VITAL- DURAND, et al , Opérations d'urbanisme, lextenso-éditions , 2014, France P 33.

- <sup>8</sup> المادة 46 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.
- <sup>9</sup> القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 يوليو 2019 المحدد للقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، ج ر عدد 46 مؤرخ في 21 يوليو 2019.
- <sup>10</sup> تصنف المباني على أساس عدة معايير منها: المعيار الوظيفي، كما تقسم حسب نوع الملكية. تقسم حسب نوع البناء، لمزيد من التفاصيل أنظر: إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2011،

2012، ص12. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، سنة 2008-2009، ص 11.

<sup>11</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 17 المؤرخة في 28 فبراير 2018، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2019، ج ر عدد 40 المؤرخ في 23 يونيو 2019.

<sup>12</sup> المادة 33 من رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، المتعلق بتحديد الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج ر عدد 06 المؤرخة في 12 فبراير 2014. والطابوك هو: نظام يتكون من الهياكل المدعمة والمشكلة من الأجر والحجارة الطبيعية أو المستخرجة، والمترابطة فيما بينها والمتسلسلة أفقيا و عموديا. <sup>13</sup> لمزيد من التفصيل أنظر:

Emmanuel VITAL- DURAND, et al , Opérations d'urbanisme, op.cit., P 73.

<sup>14</sup> عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان 2016-2017، ص226.

<sup>15</sup> كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص94.

3 , droit de l'urbanisme, COUTEAUX ,<sup>16</sup> Pierre SOLER 137. ,p, 2000, Paris,DALLOZ,édition

<sup>17</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 255.

<sup>18</sup> أحمد خالدي، القيود الواردة علي الملكية العقارية الخاصة والمقرر للمصلحة العامة، في التشريع الجزائري-مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقار، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2014/2013، ص25.

<sup>19</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>20</sup> المادة 06 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.



- 21 خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة كلية الحقوق، 2011-2012، ص 137.
- 22 القانون رقم 01-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ر ج 08، المؤرخة في 06-02-2002.
- 23 عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 227.
- 24 كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 94.
- 25 سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، العدد، 04، سنة 2012، ص 243.
- 26 كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع نفسه، ص 94.
- 27 الإطار المبني هو: مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا للأحكام أدوات التعمير. المادة 02 من القانون 08-15.
- 28 عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 40.
- 29 زينب قماس، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، 2005-2006، ص 80.
- 30 صنف القانون رقم 19-02 السكنات إلى عمارات مرتفعة ومرتفعة جدا وبنايات مخصصة للسكن الفردي وقسمها إلى أربعة (04) أصناف حسب نص المادة 17 منه.
- 31 المادة 14 من القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم. المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 27-01-2019، ج ر عدد 25 المؤرخة في 23 يونيو 2019.
- 32 المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري، المرجع السابق.

- 33 المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المتعلق بتحديد الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، المرجع السابق.
- 34 كأن يستعمل الأبيض واللون الأحمر الاجوري في طلاء واجهات سكنات الجنوب، المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27.
- 35 سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، المرجع السابق، ص 96.
- 36 معجم مصطلحات التخطيط العمراني، وزارة البلدية والتخطيط العمراني، دولة قطر، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، أبريل 2013، ص 09.
- 37 المادة 23 فقرة 02، 03، 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 38 المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 39 المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 40 المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المتعلق بتحديد الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، المرجع السابق
- 41 المادة 17 من القانون رقم 19-02 المحدد للقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، المرجع السابق.
- 42 كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 347.
- 43 السيد أحمد مرجان، المرجع السابق، ص 274.
- 44 إبراهيم عربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 66.
- 45 كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 348.
- 46 كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 25.
- 47 كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 347.
- 48 القانون رقم 10-02 المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

- 49 ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2008/2007، ص 16.
- 50 فؤاد بن غضبان، الاقتصاد الحضري، ط 01، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن 2015، ص 291.
- 51 مقال منشور على موقع البلاد نت تاريخ التصفح: 2019/10/29، على الساعة 10:20 : <http://www.elbilad.net/article/detail?id=101248>
- 52 القرار المؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة علي انجاز السكن الترقوي المدعم، المعدل والمتمم، المرجع السابق.
- 53 المادة 13 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الموصفات العامة.
- 54 المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المتعلق بتحديد الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، المرجع السابق.
- 55 الصادق مزهود، المجال الحضري بمدن التوابع وآليات التنظيم حالة مدينة الخروب، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 29، جوان 2009، ص 17.
- 56 المادة 41 من المؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة علي انجاز السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق.
- 57 المواد 42، 43، 45 من المؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة علي انجاز السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق.
- 58 المادة 32 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 59 بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، ط 01، دار بهاء الدين، قسنطينة، الجزائر، 2017، ص 143.
- 60 إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 65.
- 61 عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 44. أنظر كذلك: كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 25.
- 62 بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، المرجع السابق، ص 220.

- 63 إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 67.
- 64 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 65 كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 28.
- 66 المادة 14، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 67 المادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.
- 68 عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 46.
- 69 المادة 59، 62 من المؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة علي انجاز السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق.
- 70 بشير ريبوح، المرجع السابق، ص 188.
- 71 عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 47. أنظر كذلك: كمال تكواشت.

### قائمة المراجع:

#### • المؤلفات:

- 01-سجي عباس محمد الفاضلي،(2017) ، دور الضبط الإداري في حماية جمال المدن- دراسة مقارنة-، مصر، مكتبة دار السلام القانونية.
- 02- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء،(2002)، مصر، دار النهضة العربية.
- 03-كمال محمد الأمين، (2019)، الضبط الإداري في مجال العمراني -دراسة مقارنة- ، عمان الاردن، دار الأيام للنشر والتوزيع.
- 04-صافية إقلولي أولد رابح،(2017) قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية ووسائل قانونية-،الجزائر، دار هومة،الجزائر.

- 05-نورة منصورى،(2010)، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى.
- 06-سماعين شامة،(2002)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة.
- 07-دولة قطر، (2013) معجم مصطلحات التخطيط العمراني، قطر، وزارة البلدية والتخطيط العمراني،
- 08-بشير ربيوح،(2017)، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، الجزائر، دار بهاء الدين.
- 09-فؤاد بن غضبان،(2015)، الاقتصاد الحضري، عمان الاردن، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع.
- الكتب باللغة الفرنسية:

10- Emmanuel VITAL- DURAND, et al , Opérations d'urbanisme, lextenso-éditions , 2014, France,

11- <sup>71</sup> Pierre SOLER, COUTEAUX , droit de l'urbanisme,3 édition,DALLOZ, Paris, 2000.

12-Djilali Adja ,Bernard Drobenko,op,cit,p,72.

#### ● رسائل الدكتوراه:

##### الأطروحات:

- 13-كمال تكواشت، (2017/2016) التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم دراسة قانونية - دراسة قانونية-، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة. الجزائر.
- 14- عبد الله لعويجي، (2017/2016)، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.
- 15-عربي باي يزيد، (2015/2014)، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، الجزائر.
- 16-ياسمين شريدي،(2008/2007)، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، الجزائر.

**النصوص القانونية:**

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

القانون رقم 02-01 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة الفتوات، ج ر 08، المؤرخة في 06-02-2002.

القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 يوليو 2019 المحدد للقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، ج ر عدد 46 مؤرخ في 21 يوليو 2019.

مرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، المتعلق بتحديد الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج ر عدد 06 المؤرخة في 12 فبراير 2014.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12/02/2015.

الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم. المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 27-01-2019، ج ر عدد 25 المؤرخة في 23 يونيو 2019.

المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005،

المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 2005، ج ر رقم 62،

مواقع الانترنت:

موقع البلاد نت : <http://www.elbilad.net/article/detail?id=101248>