

دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية

الدكتور / حرز الله كريم

أستاذ بمعهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي - تيبازة -

ملخص

اهتمت هذه الدراسة بدو أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم نشاط الترقية العقارية، حيث يعتبر التخطيط العمراني وسيلة لتوجيه النشاط العمراني والتحكم فيه بوضع خطة تتسم بالواقعية والقابلية للتطبيق، والتخطيط العمراني أو ما يعرف بالتخطيط التنظيمي الذي يتجسد في أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والتي نظمها المشرع بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، والذي بموجب هذه الأدوات يمكن تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده في منطقة معينة، كما يعد نشاط الترقية العقارية جزءا هاما من النشاط العمراني والذي بالضرورة يعتمد في تحقيق أهدافه على الترتيبات التي تتضمنها المخططات في مجال النشاط العمراني.

وبناء عليه لأدوات التهيئة والتعمير دورا بارزا في تنظيم نشاطات الترقية العقارية لا يمكن الاستغناء عنها، فهي الأسس والقواعد لتنفيذ مشاريعها وتحديد مراحلها بما يتناسب مع مقتضيات الزمان والمكان للوصول لأحسن أداء في التعمير.

Résumé

Cette étude s'intéresse sur le rôle des outils de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans l'organisation des activités relatives à la promotion immobilière, étant donné que, la planification urbanistique est considérée comme un moyen d'orientation et de maîtrise de l'activité urbanistique adoptant une stratégie qui se caractérise par l'objectivité et susceptible d'être exécutée.

La planification urbanistique ou comme sue planification organisationnelle regroupe les outils d'aménagement et de l'urbanisme laquelle constitue le plan d'orientation et le plan d'occupation des terres que le législateur a institué en vertu de la loi n° 29/90 portant sur l'aménagement et l'urbanisme ainsi que les décrets subséquent d'application.

Au moyen de ces outils, on peut déterminer les orientations fondamentales en vue de l'aménagement des terres ainsi qu'il est possible de définir les prévisions d'aménagement et ses règles dans une zone bien définie.

L'activité de la promotion immobilière est considérée comme une partie importante de l'activité urbanistique qui se base nécessairement sur la réalisation de ses objectifs au regard des modalités qu'englobent les plans dans le domaine de l'activité urbanistique.

En conséquence, Les outils d'aménagement du territoire et de l'urbanisme jouent un rôle capital dans l'organisation des activités ayant trait à la promotion immobilière qu'on ne peut s'en passer, du fait qu'ils sont les bases et les règles dans la concrétisation des projets et la détermination des étapes qui conviennent aux exigences et nécessités survenant dans le temps et l'espace et ce pour pouvoir parvenir à une meilleure performance lors de l'accomplissement des travaux d'urbanisme.

مقدمة

يعتبر التخطيط العمراني وسيلة لتوجيه النشاط العمراني والتحكم فيه بوضع خطة تتسم بالواقعية والقابلية للتطبيق، وهذا التخطيط يكون على مستويين، أحدهما وطني والآخر محلي، حيث بالنسبة للتخطيط الوطني أو الإقليمي فهو تلك الوثيقة التي تحدد الدولة بموجبها التوجهات والترتيبات الاستراتيجية المتعلقة بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وتشكل بالتالي هذه الوثيقة الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مختلف المجالات ومنها المجال العمراني، وتتمثل هذه الوثيقة في مخطط تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومختلف المخططات الجهوية الخاصة كالمخطط التوجيهي لحماية الساحل، المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر... الخ، والتي نظمها المشرع بموجب القانون رقم 02/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة (القانون رقم 02/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 52).

أما بالنسبة للتخطيط العمراني المحلي أو ما يعرف بالتخطيط التنظيمي الذي يتجسد في أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والتي نظمها المشرع بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم، والذي بموجب هذه الأدوات يمكن

تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده في منطقة معينة، وهذا التخطيط لا يعتبر بديلا عن التخطيط الوطني وإنما يكون مكملا له.

يعد نشاط الترقية العقارية جزءا هاما من النشاط العمراني، والذي بالضرورة يعتمد في تحقيق أهدافه على الترتيبات التي تتضمنها المخططات الإقليمية والمحلية في مجال النشاط العمراني.

بناء عليه لأدوات التهيئة والتعمير دورا بارزا في تنظيم نشاطات الترقية العقارية لا يمكن الاستغناء عنها فهي الأسس والقواعد لتنفيذ مشاريعها وتحديد مراحلها بما يتناسب مع مقتضيات الزمان والمكان للوصول لأحسن أداء في التعمير طمعا في إشباعه حاجيات سكان المنطقة المعنية بها في هذا المجال، بالأخص منا توفير السكنات أي المساهمة في القضاء على أزمة السكن.

تتجلى أهمية دراسة دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم نشاطات الترقية العقارية في تلك الحاجة الملحة لدراسات تتنبأ بالمستقبل وتستعد لمواجهة في هذا المجال باعتباره أكثر المجالات حساسية في المجتمع فأزمة السكن والإرهاصات المترتبة عنها خير دليل هذا من جهة، ومن جهة أخرى أكثر المجالات تطورا، كما تتجلى هذه الأهمية في كونه موضوعا يتناول جانبيين أساسيين، أولهما الجانب النظري الذي لا بد على كل مرقى عقاري أن يكون مطلعاً بما فيه الكفاية على هذه المخططات والتي بطبيعة الحال تحدد مجال نشاطه الذي هو ملزما باحترامه، وثانيهما الجانب العملي والذي يعبر عنه سوء التخطيط وتناججه على نشاطات الترقية العقارية فمثلا تم إقامة سكنات في مناطق غير صالحة للبناء من طرف المرقى بسبب إهمال هذه المخططات أو لوجود نقص في مضمينها حيث أشارت إلى ذلك المذكرة الإدارية رقم 3411 المؤرخة في 2008/04/16 المتضمنة تحديد القيم التجارية المتعلقة بالقطع الموجهة لبرامج الترقية العقارية والتي جاء فيها: "... إن المرقين المعنيين من بينهم من راسلوا المصلحة المركزية يستندون على ذلك أساسا على أن المساحات المزمع التنازل عنها لفائدتهم تحتوي بنسبة كبيرة على فضاءات غير قابلة للبناء ويرجع ذلك إلى أدوات التعمير..." (المذكرة الإدارية رقم 3411 المؤرخة في 2008/04/16، المتضمن تحديد القيم التجارية المتعلقة بالقطع الموجهة لبرامج الترقية العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية)، وبالتالي دراسة هذا الموضوع ما هو إلا محاولة إعادة الصورة الحقيقية لدور هذه المخططات في دفع نشاطات الترقية العقارية وتحقيق أهدافها بالمساهمة في فك أزمة السكن.

تتمثل إشكالية هذا الموضوع في "ما مدى تفعيل دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم نشاطات الترقية العقارية بالجزائر؟". فلاجابة عن هذه الإشكالية سنحاول دراسة موضوع دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم نشاطات الترقية العقارية من خلال تقسيمه إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول منه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أساس تحديد قطاعات تدخل نشاط الترقية العقارية، ونتناول في المبحث الثاني منه مخطط شغل الأراضي المرجعية الأساسية لعقود التعمير في مجال الترقية العقارية.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي أساس تحديد قطاعات تدخل نشاط الترقية العقارية.

بالنظر للدور الذي تلعبه نشاطات الترقية العقارية في مجال العمران تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في البناء والنظام العام العمراني الذي يبين القيود الواردة على هذا الحق، وكيفية استعمال المساحات العقارية الموجهة للبناء، بما يحقق النظام العام الاقتصادي والاجتماعي من خلال قواعد التعمير عموما وأحكام القانون رقم 04/11 والمراسيم التنظيمية المطبقة له خصوصا.

بحيث ألزم المرقى العقاري باحترام المخططات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 05 و 11 من القانون رقم 04/11 (المواد 05 و 11 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011) والمادة 10 من دفتر الشروط المحدد في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 85/12 (المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 26/02/2012)، مع الأخذ بعين الاعتبار الانسجام العمراني والمعماري والطابع الجمالي عند تصميم وإنجاز البناءات عملا بالمواد 08 و 10 من نفس القانون. ولتحقيق هذه الأهداف وجب التدخل للسيطرة على المجال ضمن أسلوب استراتيجي ذي بعد آن ومستقبلي ومحدد زمنيا مع وضع حدود لتهيئة الأراضي من خلال مخططات التعمير ومراقبة حدود استغلالها وفقا لما هو مرخص به.

نظم المشرع الجزائري "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" بصفة عامة في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتحديدًا في "القسم الثاني" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان "أدوات التهيئة والتعمير" وهذا من المادة 16 حتى المادة 30، أما بخصوص إجراءات إعداد هذا المخطط، فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم

177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 (المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 28)، وسنحاول تعريف هذا المخطط وبيان مراحل إعداده وأخيرا بيان دوره في تنظيم نشاط الترقية العقارية، وهذا وفق التقسيم الآتي: **المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. المطلب الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم نشاط الترقية العقارية.**

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01/12/1990، الجريدة الرسمية رقم 52).

من خلال هذا التعريف يتضح أن مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحتوي على تقرير توجيهي مرفق بسندات بيانية مرجعية (المادة 17 من القانون 29/90 والمادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم) ويبين:

1. أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريق توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة الموقع، التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما يبين إلزاما أيضا مناطق التداخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من الأخطار الكبرى (قانون 02/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، قواعد مخططات التدخل).

2. تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1. **القطاعات المعمرة:** تشمل القطاعات (القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية وتوقيع تخصص أرضية للاستعلامات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة لأصناف الأراضي) المعمرة كل الأراضي وإذا كانت غير مجهزة بجميع المتهينات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحة التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الحضرية المواجهة لخدمة هذه البيانات، ويدخل ضمنها أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

2. **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على مدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المادة 21 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم).

3. **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في الآفاق عشرين سنة، وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاع إلى ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه (المادة 22 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم)، وفي غياب هذا المخطط تمنح الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة الارتفاع عدم البناء، يرفع ارتفاع عدم البناء (ارتفاع عدم البناء هو قيد يرد على حق البناء في بعض المناطق بحكم القانون يمنع كل شخص من إنجاز مشروع عليها إلى حين رفع هذا القيد) في المناطق بترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد وتوسيع المباني المقيمة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي.

4. **القطاعات غير القابلة للتعمير:** هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محررة كبقية وينسب تتلاءم مع اقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كقاعة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيما تكون مقيدة ومبنية بدقة.

كما تحدد فيه أيضا الارتفاعات والبناءات الممنوعة، كثافة التعمير والمساحات التي يشتملها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة وشروط البناء في المناطق المحمية.

المطلب الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتم اعتماد "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، بعد إتباع مجموعة من المراحل حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، وتتمثل هذه المراحل فيما يلي (منصور مجاجي، رسالة دكتوراه، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، جامعة البليدة 02، 2008، ص 114):

1. إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، لا بد أن تتضمن هذه المداولة ما يلي: -التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود، - كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

2. حسب المادة 03 من نفس المرسوم، لا بد من تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

3. حسب المادة 04 من نفس المرسوم، يتمثل الإجراء الموالي في صدور قرار التحديد للمحيط الذي يتدخل فيه المخطط، والجهة المخول لها صلاحية إصدار هذا القرار هي:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

4. إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو أكثر، فإن المادة 05 من نفس المرسوم تسمح لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادة 09 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.

5. حسب المادة 07 من نفس المرسوم، يتمثل الإجراء الموالي في قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين

البلديات، بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرفة الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا، بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه، وحسب المادة 08 من نفس المرسوم فإنه يستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

6. بعد انقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما المذكورة أعلاه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط.

7. حسب المادة 09 من نفس المرسوم، على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة، وتعطى لها مهلة ستين (60) يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة، عد رأيها موافقا.

8. حسب المادة 10 من نفس المرسوم، بعد انقضاء مهلة ستين (60) يوما، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد يتضمن ما يلي:

• تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.

• تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

• تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

• تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

9. حسب المادة 11 من نفس المرسوم، يجب نشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو

المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

10. بعد انقضاء مهلة خمسة وأربعون (45) يوما يقفل سجل الاستقصاء، وطبقا للمادة 13 من نفس المرسوم لا بد أن يكون هذا السجل موقعا عليه من قبل المفوض المحقق، بحيث يقوم هذا الأخير خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

11. حسب المادة 14 من نفس المرسوم، يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

12. بعد كل الإجراءات السالف ذكرها، تأتي مرحلة المصادقة النهائية، وحسب المادة 15 من نفس المرسوم، يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حسب الحالة:

• بقرار من الوالي.

• بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

13. بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني، وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير (منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 115، 116).

المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي في تنظيم نشاط الترقية العقارية.

يعتبر هذا المخطط أداة لتحديث المخطط العمراني الموجه (PUD) الذي يحدد التوجيهات العامة الأساسية للتهيئة والتعمير وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها، على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير والمخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية وتهيئة الإقليم ومخططات التوجيه للمدينة، بالإضافة إلى ضبط الصيغ

المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يبين التخصيص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

كما يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية وتطويرها وتحديد المشاريع ذات المصلحة العامة وتقسيم هذه المناطق وتحديد طبيعة شغل الأراضي التي يسمح بها في كل منطقة أو قطاع، وبالرجوع إلى نص المادة 19 من القانون رقم 29/90 تعرف القطاع على أنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أرضية لاستعمالات عامة ورجال محددة للتعمير بالنسبة لقطاعات التعمير (أنظر مسكر سهام، التزامات المرفي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه، جامعة البلدة، 2016، ص 202).

تقسم المناطق العمرانية إلى القطاع المعمر، وهي المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال البناء ما عملا بنص المادة 20 من القانون رقم 29/90، يعمل المخطط التوجيهي على تهيئة هذه المناطق وتعميرها وإدخال تعديلات في خصائص القطاع وإعادة البناء أو تصنيف تدابير الحماية للمناطق.

والقطاعات المبرمجة للتعمير، تشمل القطاعات المخصصة للتعمير أو المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأوليات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما نستشفه من نص المادة 21 من القانون رقم 29/90، وهنا يمكن أن يسمح بتحويل أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير حسب مستوى التجهيز.

وقطاع التعمير المستقبلي وتشمل في مفهوم نص المادة 22 من نفس القانون الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة بحسب الآجال، المنصوص عليها في المخطط، ومؤقتا فهي خاضعة لانعدام حق البناء عليها إلى أن يرفع خلال هذه الآجال، باستثناء البناءات المخصصة للمصلحة الوطنية أو المرخص بها من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس البلدية (مسكر سهام، مرجع سابق، ص 203).

أما القطاعات غير قابلة للتعمير التي نصت عليها المادة 23 من نفس القانون وهي أراضي غير قابلة للبناء عليها، باستثناء بعض الحالات المحددة التي تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، وهي مجالات تخصيص في حالات استعمال مثل الأراضي الفلاحية

والسياحية والغابية... الخ، وبهذا الصدد صدرت تعليمة رئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/08/1995 التي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية والتعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13/07/1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والغابي (عايدة مصطفاوي، أطروحة دكتوراه، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، 2013، ص 60).

يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتبليغه لكل الهيئات المختصة والمعنية خلال ستين يوما من أجل تدوين ملاحظاتها ويكون محل تحقيق عام ودراسة (المواد من 07 إلى 09 من المرسوم رقم 177/91، ولمزيد من التفصيل راجع مسكر سهام، مرجع سابق، ص 203)، ويتم الموافقة عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي، والمصادق عليه من قبل الوالي أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي حسب ما تقتضيه نص المادة 27 من القانون رقم 29/90، وفقا لإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ليوضع تحت تصرف الجمهور وينشر في الأماكن المخصصة للمنشورات الخاصة بالمواطنين قصد الإطلاع عليه وتبليغه لجميع الهيئات المعنية به.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي المرجعية الأساسية لعقود التعمير في مجال الترقية العقارية.

لم يظهر مخطط شغل الأراضي إلا بعد سنة 1990، وكان ذلك نتيجة لظهور ثغرات عديدة في سيطرة التهيئة على التجزئات، ومع إلغاء الأداة الوحيدة التي كانت سائدة والمتعلقة بالتخطيط والبرمجة العمرانية المتمثلة في مخطط التعمير التوجيهي، هذا ما أدى إلى ضرورة إيجاد أداة بديلة تسمح بخلق نوع من التوازن بين سلم التعمير التوجيهي وتوجيهاته الرئيسية وسلم قرارات التعمير مع سلم الأحياء والتجزئات والتجمعات (بناء، تجزئة، هدم)، وقد نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على مخطط شغل الأراضي من المادة 31 إلى 38، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وسنحاول من خلال هذا المطلب تعريف مخطط شغل الأراضي، ثم نتطرق على أهدافه، وبعدها نتطرق إلى مراحل إنجاز هذا المخطط، وسيكون ذلك في المطالب التالية: المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي. المطلب الثاني: مراحل إنجاز مخطط شغل الأراضي. المطلب الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم نشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي من خلال الفقرة من المادة 31 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه "ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي والبناء عليها (مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص 67، ولمزيد من التفصيل راجع المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم).

من خلال نص المادة السالفة الذكر، يتبين أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية وانطلاقاً من هذا التعريف يمكن استخلاص خصائص مخطط شغل الأراضي:

• بخلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي هو عبارة عن مخطط توجيهي، فإن مخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي أين يتم إعداد الوثائق الجغرافية، ويتكون مخطط شغل الأراضي من مجموع وثائق التعمير التي تحدد الطرق العملية للتهيئة وقواعد الارتفاق المتعلقة بشغل الأرض والبناء في إقليم بلدية ما أو في جزء من هذا الإقليم في آجال 05-10 سنوات.

• عبارة عن أداة للتعمير التنظيمي بحق، حيث أن مخطط شغل الأراضي على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ملزم للغير وله القوة الإلزامية، وعلى هذا الأساس تقبل أو ترفض قرارات التعمير أو تمنح أو ترفض رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، والنتيجة أن مخطط شغل الأراضي، يعد بمثابة دفتر شروط للمشيدين في قطاع معين، ومرجع تنظيمي بالنسبة للسلطات العمومية المحلية.

• يعتبر مخطط شغل الأراضي آخر مستوى في سير التخطيط العمراني ويعتمد في إعدادة مباشرة على قواعد أخرى ووثائق التعمير الوطنية والمحلية وعلى أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذا الأخير الذي يحدد قطاعات التعمير والقواعد العامة لشغل الأراضي، الارتفاقات والحدود.

• تناسب التهيئة والتعمير مرتبط بتناسب مخطط شغل الأراضي مع الأداة التي تعلقه مباشرة، ألا وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

• يعد مخطط شغل الأراضي أداة التعمير الأقرب لانشغالات المهندسين المعماريين والمختصين في التعمير، لمستواه ولكن أيضا لطبيعته فهو يحدد طرق شغل الأراضي المورفولوجية ووظيفة التجزئة والخصائص الرئيسية المورفولوجية للبناء، وفي بعض الأحيان عناصر النمط العمراني والحضري.

المطلب الثاني: مراحل إنجاز مخطط شغل الأراضي.

يعد مخطط شغل الأراضي إلزامي بالنسبة لكل بلدية، باعتباره أداة قانونية تحدد بالتفصيل طريقة استخدام الأراضي على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحتى يضمن المشرع نجاعة هذه الأداة، فرض على البلديات إتباع جملة من الإجراءات في إعداد هذا المخطط، كما نص على ضرورة اشتغال المخطط لوثائق معينة.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 إجراءات إعداد

"مخطط شغل الأراضي" والمصادق عليه، ويمكن حصر هذه الإجراءات فيما يلي:

• إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لإعداد مخطط شغل الأراضي، ولا بد أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

• الحدود المرجعية "لمخطط شغل الأراضي" وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

• بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

• تبليغ المداولة المذكورة في المادة 02 إلى الوالي المختص إقليميا، ونشرها لمدة "شهر" بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية.

• إصدار القرار الذي يرسم الحدود التي يتدخل فيها المخطط، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

• الوالي، إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية عن طريق قرار وزاري مشترك، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.
- أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 09 و10 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية.
- بعدها يشرع في إعداد المخطط سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو المؤسسات العمومية المشتركة، وهذا حسب المادة 06 من نفس المرسوم.
- بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، وكذا رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا، بالقرار القاضي بإعداد المخطط، ولهؤلاء مهلة "15 يوما" ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة، للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط.
- ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، أو الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط، وهذا حسب المادة 08 من ذات المرسوم، كما قضت هذه المادة أيضا، بأنه يستشار وجوبا كل الإدارة العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، كما يستشار وجوبا أيضا كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي ب: توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، ثم أضيفت مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، وينشر هذا القرار لمدة "شهر" في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني (مصطفى عايدة، مرجع سابق، ص 70).
- تبليغ مشروع "مخطط شغل الأراضي" للإدارات العمومية والهيئات والمصالح السالف ذكرها، وتمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقة وتتأثر هنا نفس الملاحظة المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فما

جدوى إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي باستشارة هذه الهيئات ليعد سكوتها موافقة على مخطط شغل الأراضي.

• عرض المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما، وينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء، وحسب المادة 11 فإنه لا بد من تبليغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا.

• قفل سجل الاستقصاء العمومي عند انقضاء المهلة القانونية، موقعا عليه من طرف المفوض المحقق، ثم يقوم هذا الأخير خلال "15 يوما الموالية"، بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا ما نصت عليه المادة 13.

• إرسال المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه خلال "30 يوما" ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة، عد الوالي موافقا.

• ثم تأتي المرحلة الأخيرة والمتمثلة حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 في المصادقة على المخطط من قبل المجلس الشعبي البلدي بمداولة، لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلا في الحالات الآتية (مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص 71):

• إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري، إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

• إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

• إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

• يبلغ مخطط شغل الأراضي فيما بعد للجهات الآتية على الخصوص الوالي المختص، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية.

• يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يبين فيه: تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، قائمة الوثائق التي يتكون منها الملف.

المطلب الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم نشاط الترقية العقارية.

نظم المشرع أحكامه في المواد من 21 إلى 38 من القانون رقم 29/90 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 178/91 (مسكر سهام، مرجع سابق، ص 204، ولمزيد من التفصيل راجع المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10، الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 2005/09/11)، عرفته نص المادة 31 في فقرتها الأولى من القانون رقم 29/90: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

وعليه فهو يحدد قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات ومظهرها الخارجي وحقوق الارتفاق الواردة عليها، والكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمساحات العمومية والخضراء وارتفاعات الشوارع ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها والمناطق الصناعية والغابية في إطار احترام القواعد الذي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(منصور مجاجي، مرجع سابق، ص 119).

حيث أن هذا المخطط يحدد ما هو مرخص في أعمال البناء فلا بد من الانسجام المطلق مع ما تضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعدم وجود تضارب بين المخططين باعتبارهما وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض، ويستند عليهما المرقعي العقاري عند إعداده لمشروعه العقاري بهدف تنظيم قرارات التعمير الفردية وجعلها متطابقة مع أهداف وتوجيهات المشروع المحلي للتهيئة والتعمير.

ويتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ن بعد إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، واشترط المشرع عند تحضير هذا المخطط إخضاعه لاستشارة واسعة محاولا إشراك الجميع من مختلف الهيئات والمؤسسات والمجتمع المدني والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم وإدراج مقترحاتهم والمصادقة عليها قانونا عملا بالمواد 06، 07، 08 و 09 من نفس المرسوم، بعد ذلك يتم المصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي

الوالي طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم، ويبلغ على الوالي والهيئات المكلفة بالتعمير التابعة للدولة والغرفة التجارية (مسكر سهام، مرجع سابق، ص 205).

لقد أصبحت قواعد التهيئة والتعمير بالشكل الذي هي عليه، قاصرة في تحقيق ما ينشده أي شخص طبيعيا كان أو معنويا في تجسيد سياسة عمرانية متوازنة وحقيقية، وعليه لا بد للمشرع أن يغير وسائله القديمة المبنية أساسا على مسائل غير مضبوطة إلى وسائل جديد مضبوطة لتحسين أداة الترقية العقارية.

المراجع

1. القانون رقم 02/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 52.
2. المذكرة الإدارية رقم 3411 المؤرخة في 2008/04/16، المتضمن تحديد القيم التجارية المتعلقة بالقطع الموجهة لبرامج الترقية العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
3. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.
4. المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
5. المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 28.
6. القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية رقم 52.
7. القانون 29/90 والمادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.
8. القانون 02/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، قواعد مخططات التدخل.
9. قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
10. منصور مجاجي، رسالة دكتوراه، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، جامعة البليدة 02، 2008.

11. مسكر سهام، التزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقوية، رسالة دكتوراه، جامعة البلدة، 2016.
12. عايذة مصطفاوي، أطروحة دكتوراه، النظام القانونى لعملية البناء فى التشريع الجزائرى، 2013.
13. المرسوم رقم 91/ المؤرخ فى 08 ماي 1991، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.
14. القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ فى 01/12/1990، المعدل والمتمم.
15. المرسوم التنفيذى رقم 178/91 المؤرخ فى 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضى والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذى رقم 318/05 المؤرخ فى 10/09/2005، الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة فى 11/09/2005.