

الرقابة الإدارية القبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير

*Prior administrative control of the President of the Municipal People's Council in the field of construction and reconstruction*



شعلاّل أحمد<sup>1\*</sup>، إيراين نوال<sup>2</sup>،

<sup>1</sup> المركز الجامعي مرسلّي عبد الله تيبازة (الجزائر)،

[Chalalahmed3842@gmail.com](mailto:Chalalahmed3842@gmail.com)

<sup>2</sup> المركز الجامعي مرسلّي عبد الله تيبازة (الجزائر)،

[irainnawal@gmail.com](mailto:irainnawal@gmail.com)

تاريخ الإرسال: 2022/03/15 تاريخ القبول: 2022/04/28 تاريخ النشر: 2022/06/01

\*\*\*\*\*

**ملخص:**

رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بحماية النظام العام على مستوى إقليم البلدية في عدة ميادين ومنها مجال العمران حيث يسهر على تطبيق القانون من خلال القيام بالصلاحيات المخولة له كضابط إداري بموجب قانون البلدية أو بموجب النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالبناء والتعمير، فهو يقوم بدور أساسي بإعداد أدوات التعمير وممارسة الرقابة ولاسيما القبلية منها على النشاط العمراني عن طريق إصدار مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير .

يهدف هذا الموضوع إلى توضيح الضوابط التي يخضع لها النشاط العمراني بداية من أدوات التهيئة والتعمير ثم إجراءات وشروط الحصول على رخص وشهادات التعمير ، ومدى السلطات التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل ذلك بغرض الحد والقضاء على ظاهرة البناء العشوائي ، وتبيان الآليات القانونية للرقابة البلدية القبلية على أشغال التعمير وما يترتب عن ذلك من آثار مع بيان مختلف النصوص القانونية المتعلقة بمهام رئيس المجلس الشعبي البلدي كضابط إداري للنشاط العمراني قبل مباشرة أشغال البناء، والتي تبوّؤه مكانة وسلطة من خلالهما تعول عليه الدولة في حمايته للنظام العام العمراني .

**الكلمات المفتاحية:**

الرقابة، الإدارية ، البناء ، التعمير، البلدية.

**Abstract:**

The head of the Municipal People's Council is charged with protecting public order at the level of the municipality's territory in several fields, including the field of urbanization, where he ensures the implementation of the law by carrying out the powers granted to him as an administrative officer under the municipal law or under the legal and regulatory texts related to construction and reconstruction.

He plays a key role in preparing construction's tools and exercise control, especially prior one, on urban activity by issuing various licenses and certificates related to construction and reconstruction.

This topic aims to clarify the controls to which the urban activity is subject, starting with the preparation and construction tools, then the procedures and conditions for obtaining construction licenses and certificates, and the extent of the powers enjoyed by the President of the Municipal People's Council in all of this with the aim of limiting and eliminating the phenomenon of random construction, and clarifying the legal mechanisms for the prior municipality control on the construction works and the consequent effects, with a statement of the various legal texts related to the tasks of the President of the Municipal People's Assembly as an administrative officer of the urban activity before starting the construction work, which occupies a position and authority through which the state relies on him to protect the urban public order.

**Key words:**

control, administration, construction, reconstruction, municipality.

**مقدمة:**

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تضطلع بمهام عديدة في مجالات متنوعة ذات الصلة بمتطلبات المواطنين اليومية التي يسعى المجلس الشعبي البلدي كهيئة منتخبة تحت إشراف رئيسه الى تلبيتها في شتى الميادين ومنها المجال العمراني وذلك من خلال مخطط البلدية التنموي الذي يصادق عليه ويسهر على تنفيذه في إطار مخطط الولاية وأهداف المخططات الوطنية للتهيئة العمرانية.

أرسى المشرع في المجال العمراني منذ ما يزيد عن ثلاثة عقود من الزمن منظومة قانونية تتضمن قواعد قانونية توظّر بدقة النشاط العمراني من خلال وضع شروط وقيود معينة في إطار الضبطية الإدارية في مجال العمران حفاظا على حياة الناس وأمنهم من الأخطار الكبرى والكوارث وحماية الصحة العمومية والمحافظة على الأنظمة البيئية وانتظام النسيج العمراني وحماية المدن ورونقها وحماية التراث الثقافي الموروث لتكريس مفهوم التنمية المستدامة للإقليم.

رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره رئيس الهيئة التنفيذية للمجلس فهو يمثل البلدية من جهة وممثل للدولة في آن واحد من جهة ثانية مكلف بحماية النظام العام على مستوى إقليم البلدية في عدة ميادين ومنها مجال العمران حيث يسهر على تطبيق القانون من خلال القيام بالصلاحيات المخولة له كضابط إداري بموجب قانون البلدية أو بموجب النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالبناء والتعمير، فهو يقوم بدور أساسي بإعداد أدوات التعمير وممارسة الرقابة ولاسيما القبلية منها على أشغال البناء عن طريق إصدار مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير .

يهدف هذا الموضوع إلى توضيح إجراءات وشروط الحصول على رخص وشهادات التعمير وتمكين الأفراد من المعلومات المتعلقة بذلك والآليات القانونية للرقابة البلدية القبلية على أشغال التعمير وما يترتب عن ذلك من آثار مع بيان مختلف النصوص القانونية المتعلقة بمهام

رئيس المجلس الشعبي البلدي كضابط إداري للنشاط العمراني قبل مباشرة أشغال البناء، والتي تبوؤه مكانة وسلطة من خلالهما تعول عليه الدولة في حمايته للنظام العام العمراني .

نعالج من خلال هذا الموضوع الإشكالية التالية: فيما تتمثل المهام التي حولها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي كضابط إداري في مجال العمران قبل الانطلاق في أشغال البناء؟.

إن الإجابة على هذه الإشكالية تكون من خلال مبحثين أساسيين هما: المبحث الأول : أدوات التعمير كآلية للرقابة القبلية من قبل رئيس المجلس على النشاط العمراني، المبحث الثاني: رخصتي التجزئة والبناء كآلية للرقابة القبلية لرئيس المجلس على النشاط العمراني.

### المبحث الأول

#### أدوات التعمير كآلية للرقابة القبلية من قبل رئيس المجلس على النشاط العمراني

أدوات التعمير هي المخططات العمرانية التي ألزم المشرع كل بلدية أن تتزود بها ضمانا لتحقيق أهداف العمران فيساهم رئيس المجلس الشعبي البلدي بشكل فعال في إعدادها بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 وتتمثل خصوصا في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مطلب أول) ومخطط شغل الأراضي (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نتعرف بداية على مضمون وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (فرع أول) ثم نبين مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (فرع ثاني).

#### الفرع الأول : مضمون وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>، يتضمن التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية ويحدد التخصيص العام للأراضي على مستوى الإقليم الذي يغطيه، فيحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ، كما يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجبة الحماية، إضافة إلى تقسيمه للإقليم الذي يغطيه إلى قطاعات هي : القطاعات المعمرة – القطاعات المبرمجة للتعمير- قطاعات التعمير المستقبلية – قطاعات غير قابلة للتعمير<sup>3</sup>.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أساسا إلى ضمان تجسيد أهداف العمران ، من خلال تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية ، وضبط توقعات التعمير وقواعده ،

1- قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02 ، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 2004/08/15

2- المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم. مرجع سابق.

3- المادة 17 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1991/06/01 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 جريدة رسمية عدد 62 صادرة بتاريخ 2005/09/11.

وتحديد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر وأيضا تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني : مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**  
رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا أن يبادر بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل إقليم البلدية ويعرضه في شكل مذكرة تمهيدية أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيها<sup>2</sup>، وبناء عليه يصدر قرارا يتضمن هذه المداولة يبلغه لوالي الولاية وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد<sup>3</sup>، وفي نفس الوقت يتم تبليغ هذا القرار الى رؤساء الغرف التجارية والفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين التي يمنحها القانون مهلة 15 يوما من تاريخ الاستلام لإبداء إرادتها في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن ثم تعيين من يمثلها في هذه المهمة<sup>4</sup>.

على اثر ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سواء منها التي تمثل القطاعات الحكومية ومنها اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى أو غير ذلك من الفاعلين الاقتصاديين والجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير هذا المخطط، ثم ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد ويبلغ الى كل جهة من الجهات المذكورة ضمنه لإبداء رأيها خلال ستين يوما في مشروع هذا المخطط<sup>5</sup>.

بعد ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا آخر يتضمن إخضاع مشروع المخطط للاستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعين يوما، ويحدد تاريخ بداية ونهاية التحقيق وكيفيات ومكان إجرائه مع تعيين المفوضين المحققين<sup>6</sup>، وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال مدة الاستقصاء ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه إلى والي الولاية<sup>7</sup>، ثم يقوم بعد ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي التي على إثرها يرسل هذا الملف مرفقا بالمداولة وسجل الاستقصاء العمومي والوثائق البيانية والمخططات الخاصة به إلى والي الولاية لأجل المصادقة من قبله بإصدار هذا المخطط في شكل قرار إداري تنظيمي إذا كان الإقليم المعني تابعا لولاية واحدة، وإلا فإن الاختصاص بالمصادقة على هذا المخطط ينعقد في حالة كان الإقليم تابعا لعدة ولايات للوزير

1- المادة 4 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2- المادتين 24 و25 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

5- عيسى مهروّل، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، ص 69، 70.

6- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

7- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، مرجع نفسه.

المكلف بالجماعات الإقليمية والوزير المكلف بالتعمير بموجب قرار وزاري مشترك أو ينعقد للوزير الأول بموجب مرسوم تنفيذي<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

نتعرف بداية على مضمون مخطط شغل الأراضي (فرع أول) ثم نبين مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي (فرع ثاني).

#### الفرع الأول : مضمون مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء وذلك في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، فهو بذلك يفصل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي ، فيحدد بصورة مفصلة الشكل الحضري والتنظيم ، وحقوق البناء ، واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع أو القطاعات التي يغطيها ، وكميات البناء المسموح بها، وأنماط البناء واستعمالاتها، وكذا المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية وذات المصلحة العامة وتخطيطات ومميزات طرق المرور والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجبة الحماية كالأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني : مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأراضي أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه<sup>4</sup>، فيصدر اثر ذلك قرارا إداريا يتضمن هذه المداولة مع بيان كفاءات المشاركة في إعداد هذا المخطط من قبل الإدارات والهيئات والمصالح العمومية وكذا الجمعيات ، ثم يبلغ رئيس المجلس هذا القرار إلى والي الولاية وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل<sup>5</sup>، كما يبلغه إلى رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين ، حيث منحهم جميعهم القانون مدة 15 يوما للإعلان عن مشاركتهم في إعداد هذا المخطط<sup>6</sup>، ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها وكذا الجمعيات والمنظمات المهنية التي أبدت رغبتها في المشاركة<sup>7</sup>.

على اثر ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستين يوما من خلال إصداره لقرار إداري يحدد مكان الاستشارة ويعين

1- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

2- المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

3- عيسى مهلول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ص 74، 73 ، مرجع سابق.

4- المادة 34 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ، مرجع سابق ، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178

المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى

الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1991/06/01

5- المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي 91-178. المعدل والمتمم ، مرجع سابق

6- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

7- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

المفوضين المحققين وتاريخ بدء ونهاية عملية التحقيق العمومي ...<sup>1</sup>، ثم يبلغ هذا القرار إلى والي الولاية ، وينشر خلال مدة الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> .

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي سجلا خاصا يرقم ويوقع من قبله تدون فيه الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق، الذي يستقبل بصفة مباشرة أيضا أية تعليقات بخصوص مشروع مخطط شغل الأراضي ، والذي يقوم بعد قفله للسجل وخلال 15 يوما الموالية لمرحلة الاستقصاء العمومي بإعداد محضر بذلك ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف كاملا مع الاستنتاجات، حيث وبناء على ذلك يمكن تعديل مخطط شغل الأراضي ليتم إرسال الملف إلى والي الولاية لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ الاستلام<sup>3</sup> .

بناء عليه يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع مخطط شغل الأراضي ، ويبلغ قرار التداول إلى والي الولاية وكذا إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والغرفة التجارية والغرفة الفلاحية<sup>4</sup>.

بغرض وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن تاريخ بدء عملية وضع هذا المخطط تحت تصرف الجمهور وكذا مكان استشارة وثائق مخطط شغل الأراضي فيها ، وأيضا الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها ملف مخطط شغل الأراضي<sup>5</sup>.

## المبحث الثاني

### رخصتي التجزئة والبناء كآلية للرقابة القبلية لرئيس المجلس على النشاط العمراني

حماية للنظام العام العمراني أسند المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة ممارسة الرقابة على النشاط العمراني لاسيما قبل الشروع في أشغال البناء وذلك من خلال الرخص التي يمنحها للمعنيين بالبناء والتعمير ، وهذه الرخص العمرانية البلدية هي بمثابة آلية ضبط قانونية للنشاط العمراني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي يفرض القانون ضرورة الحصول عليها قبل الانطلاق في أشغال البناء ، مما يجعل هذه الرخص أكبر أهمية مقارنة ببعض الشهادات التي يمنحها أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار رقابته القبلية على النشاط العمراني كشهادة التعمير مثلا ، ومن هذه الرخص نتناول بالدراسة كل من رخصة التجزئة (مطلب أول) و رخصة البناء (مطلب ثاني)

### المطلب الأول: رخصة التجزئة كآلية ضبط قانونية من قبل رئيس المجلس للنشاط العمراني

لم يعط المشرع تعريفا لرخصة التجزئة إلا أنه عرف عملية التجزئة من خلال القانون رقم 08-15<sup>6</sup> المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، حيث ورد ضمن المادة الثانية منه : "التجزئة

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

2-المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

3-المواد 12 و13 و14 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

4-المادتين 15 و16 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

5- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 . المعدل والمتمم ، مرجع نفسه.

6- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 2008/08/03 ، معدل ومتمم.

: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير " .

كما أشارت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19<sup>1</sup> إلى معنى التجزئة كما يلي : " ...كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية " حول المعنى السالف الذكر للتجزئة ورد على نفس النحو عديد التعريفات منها " هي عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية لأجل البناء عليها "<sup>2</sup> .

و تعريف آخر للتجزئة بأنها : " تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد انجاز بنايات جديدة وبالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة "<sup>3</sup> .

أما بخصوص رخصة التجزئة فقد ورد بشأنها عدة تعاريف فقهية نذكر منها : " هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية "<sup>4</sup> .

أيضا هي " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية "<sup>5</sup> .

كي يتحصل صاحب الملكية العقارية على رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يتعين عليه إتباع إجراءات معينة (أولا) وباعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا فإنها تكتسي أهمية بالغة في مجال حماية النظام العام والمحافظة عليه(ثانيا).

### الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تضمن القانون 90-25 السالف الذكر إجراءات معينة يجب إتباعها من قبل صاحب القطعة الأرضية المراد تجزئتها وعدم مخالفة هذه الإجراءات لأنها من النظام العام ، كي يتمكن في آخر المطاف من الحصول على رخصة التجزئة.

حيث يتقدم صاحب ملكية القطعة الأرضية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب رخصة التجزئة موقع من قبله مرفقا بملف يتضمن مجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية ورد بيانها بالتفصيل من خلال المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر ، كما يمكن مالك القطعة الأرضية المراد تجزئتها أن ينيب وكيلا عنه لإيداع هذا الطلب باسمه ولحسابه.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 7 صادرة بتاريخ 2015/02/12.

<sup>2</sup>- عبد الوهاب عرفة ، شرح قوانين البناء والهدم ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، القاهرة ، 2006 ، ص153.

<sup>3</sup>- عمر حمدي باشا ، زروقي ليلة ، منازل عقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015 ، ص 350.

<sup>4</sup>- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2010، ص 58.

<sup>5</sup>- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر 2007

يخضع ملف طلب رخصة التجزئة للدراسة من قبل المصالح المختصة للشباك الوحيد والتحقيق من حيث مدى مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، فإن لم يكن مخطط شغل الأراضي فينظر في مدى مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن لم يكن فلتعليمات القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

يختص الشباك الوحيد للبلدية بدراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية أو للدولة في إصدار رخصة التجزئة وذلك في حال مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وإلا فإنه في غير هاتاه الحالتين وغيرهما يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار رخصة التجزئة ويكون تبعا لذلك دراسة ملف طلب هذه الرخصة من اختصاص الشباك الوحيد للولاية<sup>2</sup>.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة قبول طلب رخصة التجزئة بعد الدراسة والتحقيق، إصدار قرار رخصة التجزئة وتبليغه الى صاحب الطلب في غضون شهرين ابتداء من تاريخ ايداع الطلب<sup>3</sup>.

نلاحظ أن المشرع قد أحاط رخصة التجزئة بجملة من الإجراءات القانونية والتنظيمية الواجبة الإلتباع حرصا على مشروعية هذه الرخصة من جهة وحماية للنظام العام العمراني من جهة ثانية.

#### الفرع الثاني : أهمية قرار رخصة التجزئة بالنسبة للنظام العام العمراني

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة من وسائل الضبط الإداري يهدف من خلالها رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى حماية النظام العام العمراني، فتكون بموجبها عمليات تقسيم الأراضي من أجل تشييد البنايات عليها وفقا لدراسات علمية بها يتم التحكم في النشاط العمراني كي لا تكون أعمال البناء والتوسع العمراني بطريقة عشوائية، وإنما وفقا لضوابط وشروط مختلفة تؤخذ بعين الاعتبار أثناء دراسة طلب هذه الرخصة كالنظافة العامة والصحة العمومية ومراعاة طابع الأماكن المجاورة ومصالحها وكذا المواقع الطبيعية والحضرية إضافة إلى انعكاسات هذه التجزئة على حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية<sup>4</sup>.

#### المطلب الثاني: رخصة البناء كآلية ضبط قانونية من قبل رئيس المجلس للنشاط العمراني

لم يقدم المشرع تعريفا لرخصة البناء تاركا ذلك للفقهاء الذي عرفها على أنها: " قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>5</sup>. وعرفها أيضا بأنها "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"<sup>6</sup>.

1- المادة 11- الفقرة الأولى- من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق

2- المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

3- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

4- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص12.

6- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 1 سنة 2007، معهد الحقوق، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة- الجزائر، ص 18.



يتعين على طالب رخصة البناء إتباع إجراءات معينة (أولاً) كي تتحقق الغاية التي شرعت لأجلها هذه الرخصة وأهميتها في مجال النظام العام العمراني (ثانياً) .

### الفرع الأول : إجراءات الخصوص على رخصة البناء

يعد طالب رخصة البناء ملفا يحوي وثائق إدارية وأخرى تقنية كالمخططات والتصاميم التي يعدها المهندس المعماري وذلك طبقاً للأحكام المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر التي ذكرت بالتفصيل مختلف الوثائق المطلوبة، ويودعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ثلاث (3) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي ثمان نسخ (8) بالنسبة لبقية المشاريع التي تتطلب رأي المصالح العمومية .

ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصداره قرار رخصة البناء في غير الحالات التي ينعقد فيها اختصاص إصدار رخصة البناء للوالي أو للوزير المكلف بالعمران والمحددة على سبيل الحصر في المادة 49 من المرسوم 15-19 وهي تتعلق عموماً بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية وأيضاً مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية وكذا المشاريع المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز وأيضاً المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .

عندما ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصداره لرخصة البناء تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية ، وخلال ثمانية (8) من تاريخ إيداع طلب رخصة البناء يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من نفس المرسوم المذكور أعلاه من خلال ممثليها في الشباك الوحيد<sup>1</sup>، بحيث تعتبر هذه الاستشارة بمثابة تحقيق يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء محل الطلب لمخطط شغل الأراضي أوفي حال عدم وجود هذا الأخير يتم اعتماد قواعد مخطط التهيئة والتعمير وفي حال عدم وجود هذا الأخير أيضاً تعتمد القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

بعد استكمال كل الإجراءات التي يتطلبها التشريع المعمول به بخصوص طلب رخصة البناء يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار الإداري المناسب لكل ملف سواء بمنح رخصة البناء لطالبيها أو تأجيل البت في ملف الطلب ، أو إصدار قرار برفض طلب رخصة البناء في حال عدم استيفاء الشروط المطلوبة قانوناً.

تجدر الإشارة أن الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة البناء هي بمثابة حصانة لعملية البناء والتشييد التي تكون بموجب رخصة البناء ومن ثم حماية النظام العام العمراني من أي اعتداء كالبنائيات العشوائية التي تهدد حياة الأشخاص وصحتهم وسكينتهم وأمنهم وسلامة ممتلكاتهم.

### الفرع الثاني : أهمية رخصة البناء في مجال النظام العمراني

تعد رخصة البناء أيضاً وسيلة من وسائل الضبط الإداري يهدف من خلالها رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى حماية النظام العام العمراني ، فتكون بموجبها كل عملية تشييد لبنانية جديدة أو

1- المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق

2-المادة 46- الفقرة الأولى- من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق

كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكّل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية<sup>1</sup> وفقا لدراسات علمية بها يتم التحكم في النشاط العمراني كي لا تكون أعمال البناء والتوسع العمراني بطريقة عشوائية ، وإنما وفقا لضوابط وشروط مختلفة تؤخذ بعين الاعتبار أثناء دراسة طلب هذه الرخصة موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية أو الخاصة الموجودة أو المبرمجة<sup>2</sup>.

رخصة البناء هي بمثابة الضوء الأخضر لمباشرة عملية البناء وفقا لأسس سليمة بما يوفر لصاحبها الأمن والصحة والسكينة تحت سقف بناية قانونية تستجيب للمعايير المطلوبة في مجال البناء والتعمير ، وتعكس طابعا يساهم فيتناسق العمران وجمال المدن ورونقها.

### خاتمة

نخلص إلى القول أن رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ضابطا إداريا تعول عليه الدولة لضبط وتنظيم عدة مجالات منها النشاط العمراني ، وذلك بحكم ما يتمتع به من سلطات واختصاصات حولها إياه المشرع بداية من مساهمته الفعالة في عملية إعداد أدوات التعمير ولاسيما منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي وفقا لإجراءات قانونية وتنظيمية تقوم بها البلدية تحت سلطة وإشراف رئيسها الذي يختص في كل مرحلة من ذلك بإصدار قرار إداري لتكفل في الأخير بمداولة المجلس الشعبي البلدي ، إضافة إلى سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضبطه للنشاط العمراني بموجب الاختصاص المخول له في منحه لرخص وشهادات التعمير ومن ذلك خاصة رخصتي التجزئة والبناء باعتبارهما أساسيتين في كل عملية تشييد للبناء، حيث فرض المشرع ضرورة الحصول عليهما قبل الانطلاق في أي عملية بناء وفقا لإجراءات معينة يجب إتباعها وفي إطار توجيهات مخطط شغل الأراضي أو توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مبادئ وقواعد التهيئة والتعمير حرصا على مشروعية الرخصة ومن ثم مشروعية عملية البناء والتشييد وفقا لمعايير مختلفة تهدف إلى حماية النظام العام العمراني بمفهومه الواسع سواء تعلق الأمر بمتانة البناء وحماية الأشخاص والممتلكات من أي خطر ، أو تعلق الأمر بجمال ورونق التعمير وتناسقه مع المحيط وغير ذلك من المفاهيم المختلفة التي يتضمنها معنى النظام العام العمراني ، كل ذلك يوحى بأهمية دور رئيس المجلس في حمايته لهذا المجال الحيوي الذي تفتشت فيه ظاهرة البناء العشوائية على الرغم من وفرة وجود النصوص القانونية والتنظيمية التي تتصدى لهذه الظاهرة .

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولا- الكتب:

01- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر 2007.

1- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

2- المادة 46- الفقرة الثانية-من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

## الرقابة الإدارية القبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير

- (92)- عبد الوهاب عرفة ، شرح قوانين البناء والهدم ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، القاهرة ، 2006.
- (03)- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، 2005.
- (04)- عمر حمدي باشا ، زروقي ليلة ، منازل عقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015
- (05)- عيسى مهلول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، الجزائر، 2014
- (06)- نورة منصورى، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع،دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2010

### ثانيا- المقالات العلمية:

- (01)- محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، عدد 1 سنة 2007، معهد الحقوق ، المركز الجامعي العربي التبسي ، تبسة، الجزائر.

### ثالثا- النصوص القانونية:

#### أ)- النصوص القانونية:

- (01)- القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02 ، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 2004/08/15.
- (02)- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 2008/08/03، معدل ومتمم.

#### ب)- المراسيم التنفيذية:

- (01)- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1991/06/01 معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 جريدة رسمية عدد 62 صادرة بتاريخ 2005/09/11.
- (02)- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1991/06/01
- (03)- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 7 صادرة بتاريخ 2015/02/12