

جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الشباك الوحيد في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات
تحضير عقود التعمير

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : دولة و مؤسسات

تحت اشراف

أ- صليح سعد

من تقديم الطالبة

بوزوالغ حنان

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د- بريك الطاهر	أستاذ محاضر	رئيسا
أ- صليح سعد	أستاذ مساعد	مشرفا و مقررا
د- بشينة سميحة	أستاذة محاضرة	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

إهداء

إلى روح والدي، رحمه الله وأسكنه الفردوس الأعلى

إلى أمي الغالية، أطال الله في عمرها .

إلى إخوتي ، إلى أخواتي : صبرينة ، نوال ، سميحة

إلى زوجة أخي منال ، إلى : لينة أسيل و رافي ماسين

شكر وعرّفان

عملا بقوله صلى الله عليه وسلم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

نشكر الله ونحمده على توفيقه وكرمه علينا ، أن أتمننا هذا العمل فالحمد لك يا رب العالمين
كما ينبغي لعظيم وجهك وجلال سلطانك ، والصلاة و السلام على رسولنا و على آله
وصحبه ومن تبعهم بإحسان ليوم الدين .

كما أتقدم بخالص عبارات الشكر و التقدير إلى كل من ساهم في تقديم التوجيه و النصح لي
في انجاز هذا العمل المتواضع.

مقدمة

مقدمة

عرف العمران في الجزائر فوضى كبيرة ، حيث يتعرض طالب الرخص والشهادات العمرانية إلى عراقيل إدارية تتمثل في طول مواعيد الرد وفي أحيان كثيرة تمتنع الإدارة عن الرد ، كما تتميز إجراءات الحصول عليها بالتعقيد ، وعدم وضوح مكان إيداع الطلبات ، هذا ما يدفع بالمواطن إلي العزوف عن طلبها و سلوك مسلك البناء الغير قانوني .

وفي محاولة للحد من فوضى العمران،انتهج المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 25/01/2015¹ توجهها جديدا في مجال دراسة الوثائق والملفات الإدارية،يقضي بالتخفيف منها بغية تشجيع المواطنين على الالتزام بمقتضيات قانون العمران.

حيث عمل المشرع على النص على أجال معقولة لمنحها بالإضافة إلى تبسيط إجراءات الحصول عليها وذلك باستحداث آلية جديدة تسمح بتسريع وتيرة دراسة الملفات ، وهي آلية الشباك الوحيد .

1-أهمية الموضوع

للموضوع أهمية بالغة تكمن في دراسة وتحضير عقود التعمير وفق منهج جديد يسعى إلى إزالة العراقيل التي تواجه الإدارة وطالبها.وذلك بتسهيل إجراءات تحضيرها و تقصير أجال منحها.

وتظهر أهميته كذلك في تنظيم مجال العمران.

¹ المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية العدد07.

2-أسباب اختيار الموضوع

هناك مجموعة من الدوافع أدت إلي اختيار الموضوع ، منها منها ما هو ذاتي و منها ما هو موضوعي .

أ- أسباب ذاتية

- رغبتنا في الخوض في موضوع التعمير و الذي يعتبر من المجالات المتطورة دائما .
- موضوع جديد لم يتم التطرق آليه من قبل.

ب- أسباب موضوعية

- إبراز الجديد الذي أتى به المشرع لتنظيم عملية تحضير وتسليم عقود التعمير
- إبراز مدى فعالية الشباك الوحيد في تنظيم المجال العمراني .

3-أهداف الموضوع

السعي إلى توضيح آلية عمل الشباك الوحيد المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 وإبراز مدى فعالية هذه الآلية في تنظيم وتسهيل إجراءات تحضير ومنح عقود التعمير.

4-الإشكالية:

من خلال ما سبق نطرح التساؤل التالي:

ما دور الشباك الوحيد في تنظيم عملية تحضير عقود التعمير ؟

وتتفرع عنها الإشكاليات الفرعية التالية :

ما مفهوم الشباك الوحيد؟وكيفية سير عمله؟

ماهي القرارات المترتبة عن إجراءات الفصل الطلاب ؟

5-الدراسات السابقة

إن دراسة أي موضوع يستوجب من الباحث الإلمام بما يسبقه من دراسات في نفس السياق الذي يخوض فيها الباحث، لذلك تكون له دراسة تكميلية لما سبقه.

و في موضوع بحثنا و رغم قلة الدراسات السابقة ، إلا أن هناك بعض الأطروحات التي اعتمدنا عليها ،من بينها :

-كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري.

-خيرة لعيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري.

-عبد الله العويجي ، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام .

6-الصعوبات :

نظرا لحدائة الموضوع فانه واجهتنا العديد من الصعوبات كأبي بحث علمي يمكن أن نلخصها في:

-قلة الدراسات المتخصصة في موضوع الشباك الوحيد.

-صعوبة الحصول على بعض المعطيات من قبل البلدية أو الولاية نظرا للظروف الصحية الراهنة.

-المرسوم التنفيذي 15-19 غير كاف لإعداد البحث.

-أكثر المراجع المتوفرة تتناول دراسة الرخص والشهادات العمرانية من حيث تحضيرها وتسليمها في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 و ذكر الشباك الوحيد دون الخوض في ماهيته.

7- المنهج المتبع:

إن طبيعة الموضوع يفرض علينا إتباع المنهج التحليلي هذا ما يظهر في جل عناصر المذكرة من خلال القيام بعملية تحليلية للمواد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي

15-19 المتعلقة بموضوع بحثنا.

8- الخطة:

و للإجابة عن الإشكالية السابقة ارتأينا تقسيم البحث إلي :

الفصل الأول: مفهوم الشباك الوحيد و اختصاصاته

المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد

المبحث الثاني: اختصاصات الشباك الوحيد

الفصل الثاني: النظام القانوني لشباك الوحيد

المبحث الأول: سير عمل الشباك الوحيد

المبحث الثاني: القرارات المترتبة عن الفصل في طلبات عقود التعمير

الفصل الأول: مفهوم الشباك الوحيد و اختصاصاته

يعتبر الشباك الوحيد من أهم الآليات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 في مسار إجراءات عقود التعمير إذ عن طريقها تفعل فكرة اللامركزية بتقريب الإدارة من المواطن بتبسيط الكثير من الإجراءات وسرعتها أيضا.

لذا من المفيد التطرق إلى آلية الشباك الوحيد¹ وذلك من خلال التطرق إلى مفهوم الشباك الوحيد واختصاصاته في الفصل الأول، وسنقسمه إلى بحثين، المبحث الأول : مفهوم الشباك الوحيد، والمبحث الثاني : اختصاصات الشباك الوحيد .

المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد

يعتبر الشباك الوحيد المصلحة المختصة بدراسة معظم الرخص والشهادات العمرانية ، و قبل التطرق إلى عمله ، لابد من التطرق إلى مفهومه .

وذلك بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول سنتطرق فيه إلى تعريف الشباك الوحيد وكيفية إنشائه، وفي المطلب الثاني إلى تشكيلة الشباك الوحيد.

المطلب الأول: تعريف الشباك الوحيد وكيفية إنشائه

يعتبر الشباك الوحيد آلية مستحدثة ، لذا لا يوجد تعاريف كثيرة حوله ،أما كيفية إنشائه فقد نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19.

ولمعرفة هذه الآلية أكثر سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول سنتطرق فيه إلى تعريف الشباك الوحيد، أما الفرع الثاني كيفية إنشائه.

¹ انظر المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد

يتضح من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 بان الشباك الوحيد عبارة عن لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية و العمومية التي لها علاقة بمنح قرارات التعمير الفردية، بحيث تنشئ بحسب الجهة المصدرة لهاته القرارات إما على مستوى البلدية أو الولاية، وتكمن مهمتها في تحضير طلبات رخص التعمير، دراستها و البث فيها¹.

أما بالنسبة للفقهاء فلم نجد إلا تعريفا واحدا و ممكن يرجع السبب في ذلك إلى حداثة هذا الجهاز، حيث عرفه الأستاذ عبد الله لعويجي على النحو التالي :

"الشباك الوحيد هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص و الشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران و يتكون من أعضاء دائمين بالإضافة إلى أعضاء مدعويين"².

الجدير بالذكر أنه في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 الذي كان ينظم إجراءات دراسة و تسليم الوثائق العمرانية، و الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 كان لزاما على الجهات المختصة بمنح التراخيص و الشهادات العمرانية في إطار الاستشارات الإلزامية في مجال دراسة الطلبات المقدمة مراسلة الهيئات المعنية كل على حده، و لكن باستحداث آليات الشباك الوحيد صارت كل هيئة تعين ممثلا عنها لتمثيلها في الشباك الوحيد في جلسات عمل و مشاور.

وفي سياق ذي صلة إن تجربة الشباك الوحيد كانت معروفة في مجال الاستثمار من خلال الشبائيك الجهوية ، تبعتها الشبائيك الوحيدة على مستوى الولايات و الغرض الأساسي من

¹ انظر مواد المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

² عبد الله لعويجي، مقال بعنوان "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية،

العدد 10، 2018، ص 248

إنشائها تقديم التسهيلات للمواطنين الراغبين في الاستثمار، و تقديم الدعم التقني و استخراج كل الوثائق التي يجب على المستثمر استخراجها¹.

الفرع الثاني: كيفية إنشاء الشباك الوحيد

لقد فصل المرسوم التنفيذي 15-19 بين الشباك الذي يتم إنشائه على مستوى البلدية وذلك الذي يتم إنشائه على مستوى الولاية.

حيث يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية و هذا بعد تقييم الوالي ورئيس الدائرة .

وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي لنفس الدائرة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا. أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة².

ويتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا³ .

غير إن المرسوم لم يتطرق إلى حالة إمكانية إنشاء شباك وحيد يضم أكثر من ولاية في إطار العمل بفكرة الجهة والمنصوص عليها في المادة 48 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة¹.

¹ عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2016-2017 ، ص 240

² المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق

³ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه

تم تنصيب الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية من اجل ضمان اختصار أجال تسليم عقود التعمير و معالجة ملفات طلبات عقود التعمير مما يسمح لملتمس طلب عقد التعمير من جهة وللمصالح و الأدوات العمومية من جهة أخرى القيام بالإجراءات الإدارية في إطار مريح ومواظب دون المساس بنوعية الدراسة و معالجة الملفات وهذا طبقا لما جاء في التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 والمؤرخة في 18 افريل 2017 والمتعلقة بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها².

المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد

بما أن المشرع نص على شباك وحيد على مستوى البلدية ، وأخر على مستوى الولاية ، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول: تشكيلة الشباك على مستوى البلدية، والفرع الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية .

الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية

يتم فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية، ويتكون من:

أ- الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

¹ كمال تكراشت، التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016-2017، ص169

² خيرة العيادي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص166

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- مفتش التعمير .

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله¹

ب-الأعضاء المدعوين:

ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

- ممثل الحماية المدنية

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية .

- ممثل الصحة والسكان.

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز) يمكن للشبّاك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله².

وبتفحص هذه التشكيلة يتبين لنا بأن رئاسة هذا الشبّاك تكون لرئيس البلدية أو ممثله الذي

يقوم باختياره من ضمن موظفي المصلحة التقنية للبلدية.هذا ما يبرر دور البلدية كهيئة إقليمية مكلفة بالسهر على تطبيق أحكام قانون التعمير¹.

¹ انظر المادة 58فقرة 1من المرسوم 15-19،المرجع السابق

² انظر المادة 58 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15،المرجع نفسه

الفرع الثاني: تشكيلة الشبكات الوحيد على مستوى الولاية

يتم فتح الشبكات الوحيد على مستوى الولاية ، ويتكون من :

- ممثلا للوالي

-المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثلا رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.

-رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

-عضوين 2من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

-مدير أملاك الدولة أو ممثله.

-مدير المحافظة العقارية.

-مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.

-مدير الأشغال العمومية أو ممثله.

-مدير الموارد المائية أو ممثله.

-مدير الحماية المدنية أو ممثله.

-مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)أو ممثلوها من الشركة الجزائرية

لتسيير شبكة نقل الكهرباء.

¹ فهيمة بلول ، مقال بعنوان "الشبكات الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير "، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 368.

-مدير البيئة أو ممثله.

-مدير السياحة أو ممثله.

-مدير الثقافة أو ممثله.

-مدير الصحة و السكان أو ممثله.

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.¹

ما يمكن ملاحظته من خلال هذه التشكيلة أن المدير الولائي لل عمران هو المكلف برئاسة الشباك و هذا منطقي لان هذا الأخير هو المختص في المسائل العمرانية و المكلف بتنظيم النشاط العمراني، كما أن هذا الشباك يتكون من أعضاء يمثلون مختلف القطاعات عكس الشباك البلدي الذي ميز بين الأعضاء الدائمين و المدعويين.²

فمن خلال هذه التشكيلة يظهر أن الشباك الوحيد لم يميز بين أعضاء دائمين وأعضاء حاضرين عند الضرورة، و إنما اعتبر التشكيلة كلها أعضاء دائمين و ذلك لأهمية عقود التعمير التي يصدرها الوالي والتي تكون ذات بعد وطني و استراتيجي في التنمية المحلية و المحيط العمراني.³

¹ انظر المادة 59 من المرسوم 15-19، المرجع السابق

² فهيمة بلول ، المرجع السابق ، ص369.

³ فهيمة قسوري ، ريمان حسينة ، مقال بعنوان " فعالية نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري " ، مجلة التعمير و البناء ، العدد الأول ، مارس 2017 ، ص25

المبحث الثاني :اختصاصات الشباك الوحيد

يدرس الشباك الوحيد ملفات كل الرخص المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير إلى جانب شهادة التقسيم و يخرج من نطاقه شهادة التعمير بطاقة المعلومات إلى جانب شهادة المطابقة¹.

المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في ملفات الرخص العمرانية

وتتم دراسة هذه الملفات من خلال التعرف على صاحب الطلب و على الكشف على ما يتضمن الملف من وثائق و أخيرا كيفية إيداع الملف على مستوى البلدية².

و سوف نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع،الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في طلب رخصة التجزئة، الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في طلب رخصة البناء، الفرع الثالث: الشروط الواجب توافرها في طلب رخصة الهدم.

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في طلب رخصة التجزئة:

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في القسم الأول من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 7 ال 31 منه.

حيث نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي على أنه :تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كانت موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية³

¹ عبدالله لعويجي،" دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، المرجع السابق، ص253.

²كمال تكواشت ، مقال بعنوان" رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية،ص429

³ المادة 7 من المرسوم التنفيذي15-19،المرجع السابق

أولاً: شروط تقديم الطلب

على صاحب الطلب أن يقدم طلبه مع إثبات الصفة ، و أن يرفق طلب بملف إداري وآخر تقني.

أ-الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم الطلب:

بالرجوع إلى المادة 8 من المرسوم رقم المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها نجدها تنص على مايلي يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله يطلب رخصة التجزئة التي يوفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه .

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبق لأحكام الأمر الرقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنويا

نلاحظ من خلال هذه المادة أن القانون حصر الحق في طلب رخصة التجزئة في المالك أو وكيله وإذا تعلق الأمر بتجزئة تابعة للأشخاص العامة تقوم الوكالة الولائية والتنظيم العقاريين¹.

ويكون الطلب محرر في مطبوعة في شكل نموذج موحد تسلم من الإدارة و تمض من طرف المالك أو المالكين أو من طرف وكلائهم وتضمن هذه الوثيقة على هوية الطالب و معلومات عن القطعة الأرضية محل الطلب توضح ما إذا كانت ستخصص كلها في المشروع أم تم إبقاء على جزء منها لاستعمالات أخرى في مراحل لاحقة بالإضافة إلى بيانات خاصة تحدد كيفية انجاز الأشغال إما دفعة واحدة بالجملة أو على عدة مراحل و ذلك طبقا لما جاء في المادة 8 من المرسوم و الملحق رقم 3 لنفس المرسوم.²

ب-مضمون الملف الخاص برخصة التجزئة:

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

¹ زوبيدة دهلوك، مقال بعنوان " ماهية رخصة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"،مجلة

تشريعات التعمير والبناء،العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص21

² كمال تكواشت، المرجع السابق، ص118

- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء والهاتف و الإنارة العمومية.
- تحديد الموقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية
- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة .
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية ، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .
- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها .
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة .

-دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

-دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر انجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك . عند الاقتضاء .

-دفتر شروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة ،وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات .

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الاسيجة .

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد انجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء لوحده

في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البناءات المتعلقة بكل جزء لوحده¹

هذه الوثائق التقنية الملزمة في طلب رخصة التجزئة راعى فيها المشرع الجزائري مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير، لما للرخصة من أهمية في عملية البناء بعد تجزئة القطعة الأرضية، وتأكد ذلك بموجب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلقة بوثائق رخصة البناء، والتي تؤكد على أن تقدم مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على القطعة الأرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر وهي أساسية في ملف طلب رخصة البناء²

ثانيا: كيفية تقديم الطلب

يتم إيداع طلب رخصة التجزئة في خمس نسخ أمام البلدية التي يتم فيها إقامة المشروع فيها.

يتكفل رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية التحقق من مدى توافر الوثائق المطلوبة قانونا و صحتها و بعد قبول إيداع الملف يسلم للمعني وصلا مؤرخا يتضمن جميع الوثائق المودعة و تاريخ إيداعها³.

¹ المادة 9 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق

² شهرزاد عوابد ،، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام ،قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015-2016 ، ص81.

³ زبيدة دهلوك ،المرجع السابق ، ص221

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في طلب رخصة البناء

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء في القسم الأول من الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي 19-15 في المواد من 41 إلى 62 منه

كما فصلت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في الأعمال التي تستلزم رخصة بناء حيث نصت المادة على مايلي:

يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ،حيازة رخصة البناء¹

أولا :شروط تقديم الطلب

للحصول على رخصة البناء يجب تقديم الطلب من أشخاص محددة قانونا ، بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق تتضمن ملف إداري و ملف في الهندسة المعمارية وآخر تقني .

1-الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم الطلب

لم يعد يقتصر حق البناء على المالك وإنما مده إلى الشاغل بوثائق تثبت علاقته بهذا العقار.فوفقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يمكن أن يقدم طلب رخصة البناء الفئات التالية¹.

¹ انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19-15، المرجع السابق

أ- المالك: وهو كل شخص يتمتع بالسلطات التي يخولها له حق الملكية كما هو وارد في نص المادة 674 من القانون المدني وهي حق التمتع والتصرف ومهما كان مصدر الملكية سواء كان التصرف القانوني على سبيل التبرع أو كان بموجب واقعة مادية أو بناء على حكم قضائي أو قرار إداري أو واقعة مادية كالحيازة أو الوفاة.²

ب- الوكيل: وهو الشخص الذي يفوضه المالك ولحسابه للحصول على رخصة البناء عن طريق وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني

ج- المستأجر المرخص له قانونا صفة المستأجر

لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على ترخيص صريح من المؤجر مالك العين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بإشغال البناء الضرورية³

د- المستفيد من تخصيص العقار

قد يكون المستفيد من تخصيص العقار باعتباره آلية من آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. إما هيئة أو مصلحة و يكون لها حق طلب رخصة البناء شريطة إثبات ذلك بموجب نسخة من العقد الإداري الذي بنص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية⁴.

2- مضمون الملف الخاص بطلب رخصة البناء

حسب المادة 43 من المرسوم 19/15 فان طلب رخصة البناء يكون مرفوقا بالملفات الآتية .

أ- الملف الإداري:

ويحتوي على:

¹ حنان ميساوي ، مقال بعنوان "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر" ،مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الخامس ، ص212.

² عائشة طيب ،مقال بعنوان " أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها" ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية ، العدد السابع ، ص208

³ فاطنة ديب ،مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19" ، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد3، 2017، ص13

⁴ حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص13

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية أو المزعجة.

-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح إن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنىات في حصة أو عدة حصص .

في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البنىات التي تبين القوام.¹

ب-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية :ويحتوي على

1-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

2-مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² وتتعدى 500م² أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²

ويحتوي هذا المخطط على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .
- نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
- ارتفاع البنىات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية على الأرض .
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحات الأرضية.

¹ المادة 43 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات ، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء .

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري لأشغال و أجال انجاز ذلك.

5- الوثائق المكتوبة و البيانات التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.¹

ج/الملف التقني: ويحتوى على

1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية تتضمن البيانات الآتية

-عدد العمال و طاقة استقبال لها كل محل.

-طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة.

-وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز والتدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .

-وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة وتحويلها و تخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية

-الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة والتخزين و التصفية .

¹المادة 43فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

-مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية

- تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، بوضوح.

-تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية .

-توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل .

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.¹

ومنه يستنتج من هذه المادة أن الوثائق المطلوبة في الملف هي وثائق تقنية و تتطلب دقة متناهية وعلى هذا الأساس المشترط المشرع في هذه المادة ،أن يتم إعدادها بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية.

ولقد أحسن المشرع باشتراط هذا الإجراء والذي يهدف من ورائه تشديد الرقابة لأن العمل بالاشتراك بين مهندسين سوف يقلل حتما من فرص الوقوع في الخطأ وهذا يعد أمر جد ايجابي²

3-كيفية تقديم الطلب

بالرجوع إلى نص المادة 45من المرسوم التنفيذي 15-19فانه يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة³ الملف الإداري و الملف التقني و الملف المتعلق بالهندسة المعمارية في ثلاث(3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية و في ثمان (8)نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

¹ المادة 43 فقرة 3من المرسوم التنفيذي15-19، المرجع السابق.

²خيرة العيدي ، المرجع السابق ،ص166.

ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.¹

الفرع الثالث: الشروط الواجب توافرها في رخصة الهدم

نضم المشرع الجزائري رخصة الهدم في الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 70 إلى 85 منه.

نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 98-04 ..".²

أولا : شروط تقديم الطلب

نظرا لأهمية رخصة الهدم وحماية للأفراد وممتلكاتهم ، استوجب توافر مجموعة من الشروط لمنح تلك الرخصة ، منها ما يتعلق بصفة الطالب ومنها ما يتعلق بالبناء المراد هدمه.

1-الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم الطلب

نصت المادة 71 من م ت 19/15 على أنه:

"ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق بنموذج منها بهذا المرسوم و التوقيع عليه من طرف مالك البنايات الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة...."³

¹شهرزاد عوابد ، المرجع السابق ، 63

²المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

³ المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15/19، المرجع السابق

أي أن الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم طلب رخصة الهدم هم مالك البناية الآيلة للهدم أو وكيله أو الهيئة العمومية المخصصة وهذا ما جاء أيضا في المرسوم التنفيذي 91-176 حيث تنص المادة 62 منه على:

"ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه من مالك البنايات الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة....."

فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني

أما الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية¹

2-مضمون الملف الخاص بطلب رخصة الهدم

لا يكفي تقديم طلب رخصة الهدم موقعا من ذي الصفة للحصول على تلك الرخصة، بل اشترط المشرع.

إرفاق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية يضم جملة من الوثائق مؤشر عليها حددتها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 ويتعلق الأمر ب:

-كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها²

-تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.

-تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر – باتنة، 2011-2012، ص140

² سعيدة لعوموري، مقال بعنوان "رخصة الهدم حماية التراث المعماري الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، سبتمبر 2018، ص346

-عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أميال من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

-مخطط مراحل الهدم وأجالها

-مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي

-التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹.

ثانيا: شروط تقديم الطلب

يرسل ملف الطلب في ثلاث نسخ طبقا لأحكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البلدية ، أين يسجل تاريخ الإيداع على وصل ثم يسلمه في نفس اليوم للمعني حسبما جاء في المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15، كما ألزمه المشرع أن يقوم بإلصاق نسخة منه بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير الرخصة².

المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في طلب شهادة التقسيم

يختص الشباك الوحيد بدراسة شهادة التقسيم فقط دون الشهادات الأخرى، حيث

نظم المشرع شهادة التقسيم في القسم الثالث من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 33 إلى 40 منه.

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام³.

¹المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق

² سعيدة لعموري، المرجع السابق ، ص346.

³ عبد الله العويجي ، المرجع السابق، ص311

الفرع الأول: شروط تقديم الطلب

للحصول على شهادة التقسيم كباقي العقود الأخرى ، اشترط المشرع شروطا لتقديم الطلب منها ما هو متعلق بالأشخاص المخول لهم قانونا تقديم الطلب ، و منها ما تتعلق بالملف .

أولا: الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم طلب

تعد الشروط وثائق إدارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ضمن المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع السند المثبت لذلك كما يجب على المعني أن يدعم طلبه ب:

-إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.

-إذا كان موكلا قانونا من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75،

-أو بنسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.¹

ثانيا: مضمون الملف الخاص بطلب

الحصول على شهادة التقسيم لا بد أن يتقدم المعني بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بملف يشمل على مجموعة من الوثائق حددتها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19-15² يجب أن يرفق بطلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي³ و المتمثلة فيما يلي :

-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح وتحديد تمركز المشروع.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشتمل على البيانات التالية:

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

¹المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،المرجع السابق

وردية العربي ،مقال بعنوان " دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني "، مجلة التعمير و البناء ، العدد الأول،

²مارس 2017، ص 102

³شهرزاد عوابد، المرجع السابق ، ص103

- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم¹.

الفرع الثاني: كيفية تقديم الطلب

يرسل طلب شهادة التقسيم مرفقا بالوثائق المحددة لذلك، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع²، يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق في اكتمال جميع الوثائق الضرورية لذلك عن طريق الوصل المفتوح³.

¹المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق

² وردية العربي ، المرجع السابق ، ص 102

³ سارة عبايدية ، مقال بعنوان "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017، ص 210

الفصل الثاني: النظام القانوني لشبكات الوحيد

كلا من الشباكين البلدي و الولائي يختصان بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبا حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر إلى طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها وطبيعة أشغال انجازها¹، ويتم دراسة الطلبات وفق إجراءات معينة، تبدأ بعد إيداع الطلبات و تنتهي بالفصل فيها، و تترتب عن إجراءات الفصل قرارات مختلفة .

ومنه سنقسم الفصل الثاني إلى مبحثين، المبحث الأول سنتطرق فيه إلى سير عمل الشباك الوحيد، أما المبحث الثاني سنتطرق فيه إلى القرارات المترتبة عن إجراءات الفصل .

المبحث الأول: سير عمل الشباك الوحيد.

إن دراسة الملفات لا تتم بشكل منفصل بل تتم على مستوى الشباك الوحيد ، التي يدرسها وفق خطوات معينة .

وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول سنتطرق فيه إلى سير عمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية، و المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية.

المطلب الأول: سير عمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية

يدرس الشباك الوحيد على مستوى البلدية الطلبات المقدمة وفق سير عمل منظم يبدأ بالإخطار، ثم انعقاد الجلسات و بعد أخذ رأي الأعضاء يفصل في الطلب .

و سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول سنتناول فيه إلى إخطار الشباك الوحيد على مستوى البلدية. و الفرع الثاني سنتناول فيه إلى إجراءات الفصل في الطلبات.

¹ فهيمة بلول ،المرجع السابق،ص370.

الفرع الأول: إخطار الشبّاك الوحيد على مستوى البلدية

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانيّة للوثائق الضرورية التي يجب أن ترفق بالطلب والتي تتكون غالبا من ملف إداري وآخر للمهندسة المعماريّة. بالإضافة للملف التقني في 3 أو 8 نسخ حسب طبيعة الوثيقة وكذا طبيعة المشروع يسلم له وصل في نفس اليوم ليشرع بعدها الشبّاك الوحيد في مباشرة أشغاله مع العلم أن مصالح التعمير على مستوى البلدية تتولى الأمانة التقنيّة¹ وتكّلف بمايلي :

- استقبال ملفات الطلبات التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشّر عليه حسب تاريخ وصولها .
- تحضير اجتماعات الشبّاك الوحيد.
- إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشبّاك الوحيد.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفّظات التي يجب إرسالها. إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات .
- استحداث بطاقة إلكترونيّة متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها. وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصّة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط للبطاقة الإلكترونيّة².

¹ عبد الله لعويجي، دور الشبّاك الوحيد في تحسين الوسط الحضاري ، المرجع السابق ، ص254..

² المادة 58 / ف2 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق

حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشبّاك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشبّاك الوحيد في اجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني :إجراءات الفصل في الطلبات

يعقد هذا الشبّاك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة.¹

أولاً: كيفية سير الجلسات

بالنسبة للجنة الشبّاك الوحيد للبلدية تلعب فيها البلدية دور مهم جداً. ويتمثل ذلك في أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر رئيس هذه اللجنة ومنه فإن رئيس البلدية هو الذي يفتح الجلسة ويسيرها ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوته أي صوت الرئيس . كما أنه هو الذي يختتمها بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير له دور مهم في اللجنة يتمثل فيما يلي :

1. يأتي بالملفات المراد عقد الاجتماع حولها من أجل تقديم أي وثيقة يطلبونها أعضاء اللجنة وتكون محل خلاف أو يوجد بها غموض فيتم التشاور حولها واتخاذ موقف بشأنها وهذا الأخير إما يكون إيجابي أو سلبي.

2 . أثناء انعقاد الاجتماع يبدي رأيه الشفهي بشأن الملفات موضوع الدراسة .

¹ مسعودة دبراسو ، مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة الفكر، العدد السابع عشر ، جوان 2018 ،ص161.

3 - عند اختتام الجلسة بمنح الأعضاء ورقة الحضور من أجل التوقيع عليها . والتي على أساسها يدون في محضر الاجتماع الأعضاء الحاضرين والغائبين بعذر أو بدون عذر. ونشير هنا إلى أن هذا المحضر يتضمن قرار قبول الطلب أو رفضه أو وضع تحفظات عليه.¹

بالإضافة إلى ذلك يزود الشبّاك الوحيد للبلدية بأمانة تقنية مقرها بالبلدية . كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين للبلدية كل واحد منهم يقوم بمهمة معينة مثلا موظف يتولى استقبال الطلبات ودراستها ثم تسجيلها مؤشر عليه. والآخر يتولى تحضير اجتماعات الشبّاك الوحيد للبلدية. ويقوم باسم رئيس البلدية باستدعاء أعضاء اللجنة مرفق بجدول الأعمال. وهذا قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع كما يتكفل بتحرير محاضر اجتماع الجلسات وموظف ثالث يجمع أعمال اللجنة ضمن تقارير مفصلة. مع توظيف آلية رقمنة في شكل بطاقة إلكترونية تخزن فيها كل المعلومات المتعلقة بنشاط اللجنة تعد كبنك معلومات. ويعتبر هذا الإجراء خطوة نحو الإجراءات الذكية القائمة على المعاملات الإلكترونية بدل الورقية.²

ثانيا: كيفية دراسة الطلب

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلبات الرخص و الشهادات العمرانية لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي .³

¹ خيرة العيدي ، المرجع السابق ، ص ص 168- 169

² خيرة العيدي ، المرجع نفسه، ص ص 169-170

³ عبد الله العويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه ، المرجع السابق ، ص 244

حيث تتم دراسة رخصة التجزئة بأن تشرع الجهة المختصة أولاً بتحضير الطلب بالتأكد من مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي. وفي حالة غيابه تعتمد على تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.¹

فعلى المصلحة المختصة المكلفة بالتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء وهيئات عمومية و المصالح طبقاً لأحكام التشريعية و التنظيمية جاري بها العمل، و التي يتم استشارتها و عليها أن تصدر الرد في أجل 15 يوم ابتداء من يوم تسليم إبداء الرأي و في حالة إذا لم ترد خلال 15 يوم تعد موافقة و هنا المشرع قلص في المدة بعد أن كانت شهر.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي.

و يكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة حيث جعل المشرع إجراء التحقيق يكون بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، المنصوص عليها في إجراءات نزاع الملكية للمنفعة العامة هذا ما نصت عليه المادة 12 ف3 من المرسوم 19/15.²

أما رخصة البناء فتتم دراستها عن طريق التأكد من مدى مطابقة المشروع البناء الذي قدم بشأنه طلب الحصول على رخصة البناء طبقاً للمادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مع تعليمات مخطط شغل الأراضي . وإذا لم يوجد لمخطط التهيئة والتعمير أو القواعد القانونية العامة المنظمة للتهيئة والتعمير. وذلك من ناحية الموقع الذي يشغله هذا العقار ونوعه والمحل الذي سينشأ فيه خدماته والحجم فضلاً عن مظهره العام ومدى تناسقه مع المكان . وذلك وفقاً لتوجيهات التعمير ومختلف الارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني. وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.³

¹ مسعودة دبراسو ، المرجع السابق ، ص 160

² كلثوم حجوج ، مقال بعنوان "رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها" ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الثامن ، ص 302

³ أحمد قدار ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015-2016 ، ص 111

كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي (م2/46)¹، وتجمع المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآراء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو الجمعيات المعنية بالمشروع و هؤلاء لهم مهلة 08 أيام ابتداء من تسليم طلب إبداء الرأي. وإذا لم يصدر أي رد تعد كأنها أصدرت رأي بالموافقة وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات².

و حفاظا على البيئة و الأراضي الفلاحية فقد ألزم المشرع ضرورة استشارة كل من مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 ومصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية كما يعد من قبيل المصالح المستشارة أيضا الجمعيات عند الاقتضاء³

كما يتم تحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في اجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب⁴.

و تتكفل مصلحة التعمير التابعة بجمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها⁵.

و بالنسبة للأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتهم من طرف ممثليها في الشبائك الوحيد ، فعليها إبداء رأيها في اجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، و ينبغي أن يكون مسببا سواء في حالة الرفض أو في حالة التجانس مع التوجيهات الخاصة ، وفي جميع الحالات عليها إرجاع الملف بطلب إبداء الرأي في نفس الأجل المحدد بخمسة عشر يوما. استنادا لنص المادة 77 الفقرتين 2 و 3 من المرسوم .

وتتم دراسة شهادة التقسيم أيضا، بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم الخاص برخصة البناء (المادة 37 من المرسوم 19/15)⁶.

¹ المادة 46 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

² عبد الغاني عبان، مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، ص 223

³ المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

⁴ محي الدين بربيع ، مقال بعنوان "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري" ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، العدد الخامس ، مارس 2018، ص 107

⁵ راضية بودية ، مقال بعنوان "رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها" ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية ، العدد العاشر ، ص 119

⁶ سارة عبايدية ، المرجع السابق، ص 104

المطلب الثاني: سير عمل الشبكات على مستوى الولاية

يتبع الشبكات الوحد للولاية نفس الخطوات التي يتبعها الشبكات الوحد للبلدية في سير عمله، لذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول سنتناول فيه إلى إخطار الشبكات الوحد على مستوى الولاية. و الفرع الثاني سنتناول فيه إلى إجراءات الفصل في الطلبات .

الفرع الأول: إخطار الشبكات الوحد على مستوى الولاية.

عندما يؤول الاختصاص في دراسة ملفات رخصة البناء ورخصة التجزئة إلى الشبكات الوحد على مستوى الولاية، يرسل المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في اجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

يزود الشبكات الوحد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للدولة، وتكلف بما يلي:

- استقبال الطلبات و تسجيلها على سجل مؤشر عليه.
- تحضير اجتماعات الشبكات الوحد للولاية .
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشبكات الوحد على مستوى الولاية
- تحرير محضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.

¹ مسعودة دبراسو ، المرجع السابق، ص161.

-إعداد التقارير الفصلية للنشاطات .

-استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها. وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

- ضبط البطاقة الالكترونية.¹

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء من طرف رئيس الشبكات الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.²

الفرع الثاني :إجراءات الفصل في الطلبات .

يجتمع الشبكات الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر يوما على الأقل وكلما اقتضت الضرورة.

أولاً: كيفية سير الجلسات

بالنسبة للمهام التي تقوم بها لجنة الشبكات الوحيد للولاية تتجلى في أن المدير المكلف بالعمران يعتبر رئيس هذه اللجنة وفي حالة غيابه يمثله رئيس مصلحة التعمير، ومنه فان مدير التعمير هو الذي يفتتح الجلسة و يسيرها،و يتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوته أي صوت الرئيس ،كما انه هو الذي يختتمها.

بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير، كذلك له دور مهم في اللجنة و هو نفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية والذي تم تفصيله في الشبكات الوحيد للبلدية.

¹المادة 58فقرة 2من المرسوم التنفيذي 15- 19،المرجع السابق

² مريم عزيزي ، النظام القانوني في مجال التعمير،مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه،تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2015-2016، ص92 .

بالإضافة إلى ذلك يزود الشبكات الوحيد للولاية بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية، ويرأسها مدير التعمير كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير بحيث يتولى كل واحد منهم نفس المهام السالفة الذكر في الأمانة التقنية للبلدية و التي يقوم بها الموظفين التابعين للمصلحة التقنية للبلدية.¹

ثانيا: دراسة الطلب

يتم دراسة الطلبات بنفس الإجراءات التي يقوم بها الشبكات الوحيد على مستوى البلدية ، و ترسل نسخة من ملف رخصة البناء إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشبكات الوحيد للولاية ، ويجب أن يفصل هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .²

-إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مكافأ بإصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليها أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو وزير العمران تتم دراسة الملف على مستوى الشبكات الوحيد للولاية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء .

وفي هذه الحالة يرسل الشبكات الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في اجل شهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.³

المبحث الثاني: القرارات المترتبة على الفصل في الطلبات

عند الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ضمن الآجال القانونية المحددة فان الجهة المختصة تصدر قرارها بشأن الطلب بالموافقة إذا توافرت الشروط القانونية

¹ خيرة العيدي ، المرجع السابق، ص171

² عائشة طيب ، المرجع السابق، ص131.

³ محمد بلفضل ، مقال بعنوان " أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري "، مجلة القانون العقاري و البيئة ، المجلد 08 العدد 14، 2020، ص60.

المطلوبة وقد يكون بالرفض عند عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما¹.

المطلب الأول: قرار الموافقة

يصدر قرار الموافقة من قبل جهات مختصة حسب كل حالة ، كما انه يصدر ضمن أجل معينة مع إلزامية تبليغ صاحب الطلب ،ومنه سنقسم المطلب إلى فرعين ، الفرع الأول الجهة المختصة بالمنح ،أما الفرع الثاني صدور قرار الموافقة .

الفرع الأول: الجهة المختصة بالمنح

القرار الصادر بمنح إحدى الرخص أو شهادة التقسيم يصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي،أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

أولا :صدور الرخصة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي

تصدر الرخصة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتم دراستها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية .

1-رخصة التجزئة

بالرجوع لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 يؤول الاختصاص آلية بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة :

-وجود مخطط شغل الأراضي للبلدية مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

كما وسع المشرع من مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم السابق ذكره على مايلي :«يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي » أي

كل ما هو خارج عن اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.¹

¹ عبد الغني عبان ، المرجع السابق ، ص232

2-رخصة البناء

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية². الذي يفضل في الطلب في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ الإيداع و يبلغ خلال 20 يوما من إيداع الملف.

ونشير هنا أن نص المادة لم يحدد لنا المشاريع التي يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة البناء مثلما نصت عليها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حينما حددت المشاريع التي تكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران لتسليم رخصة البناء المتعلقة بها .

-ومن ثم المشاريع الأخرى الغير محددة في نص المادة يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصتها³.

-يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ لإيداع الطلب⁴.

3: رخصة الهدم

إن الجهة المخول لها قانونا إصدار رخصة الهدم قد حصرها المشرع في رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية ، و ذلك تطبيقا لنص المادة 68 من القانون 90-29 و أكدت على ذلك المادة 78 من المرسوم .

وبالتالي فقد استبعد المشرع الوالي ووزير التعمير في هذا الاختصاص و لا يجوز لجهة أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار رخصة الهدم و إلا اعتبر القرار معيبا بعيب عدم الاختصاص و الذي يعتبر من النظام العام ، بالرغم من أن المشرع منح للوالي ووزير التعمير الاختصاص في رخصة البناء و التجزئة ، فكان من أولى أن يعود

¹مسعودة دبراسو ، المرجع السابق ، ص162.

²المادة48من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

³عبد الغني عبان ، المرجع السابق ، ص233

⁴ المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19. ، المرجع السابق

الاختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما كون عملية الهدم قد تكون اخطر من الرخص السابقة خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية¹.

كما انه يكون ملزماً بمنح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناء طبقاً لنص المادة 76 من المرسوم نفسه.²

4: شهادة التقسيم

تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة بذلك والمتمثلة في رئيس المجلس البلدي، في حين أوكل المشرع مهمة تحضيرها على مستوى الشبكات الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم الخاصة برخصة البناء.³

ثانياً: صدور الرخصة من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

تصدر الرخصة من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالة دراسة هذه العقود على مستوى الشبكات الوحيد للولاية .

1-رخصة التجزئة

تصدر رخصة التجزئة اما من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالتعمير و ذلك بحسب أهمية المشاريع .

أ-اختصاص الوالي:

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي

- المشاريع ذات الأهمية المحلية

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁴

¹أمانة ركاب،مقال بعنوان " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة التشريعات

التعمير والبناء ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017، ص110

²شهران اذعوايد ، المرجع السابق،ص94

³سارة عبايدية ، المرجع السابق ، ص210

⁴ مسعودة دبراسو ، المرجع السابق ، ص163

ب- اختصاص الوزير المكلف بالعمران:

طبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 19/15 فان الاختصاص بإصدار رخصة التجزئة يؤول إلى الوزير المكلف بالعمران في حالة واحدة و هي المشاريع ذات الأهمية الوطنية.¹

2- رخصة البناء

تختلف الجهة التي تصدر رخصة البناء بين الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، وذلك بحسب نوعية المشاريع و عددها .

أ- اختصاص الوالي :

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجده قد غير من اختصاص الوالي بحيث نصت على ذلك في المادة 49 فقرة 5 من نفس المرسوم بقولها:

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية

-مشاريع السكنات الجماعية أو الخاصة ذات منفعة محلية

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية²

ب- اختصاص الوزير المكلف بالعمران :

الوزير المكلف بالعمران يختص بتسليم رخص بناء التجهيزات العمومية ذات المنفعة الوطنية و مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية والأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز و المنشآت المنتجة و الناقلة و المخزنة للطاقة و هو ما أكدته المادة 49 من القانون 19/15³

¹المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

² المادة 49 ف5 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق

³ فيصل الوافي، مقال بعنوان "رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الخامس ، مارس 2018 ، ص 89

الفرع الثاني: صدور قرار الموافقة

متى تم استثناء شروط المتعلقة بالطلب و الوثائق المرفقة به لكل ما هو مقرر قانوناً و فنياً، وكذا توافر شروط المتعلقة بمطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون ولأصول الفنية و المواصفات العامة¹، كان لزاماً على الجهة المختصة بمنح الرخصة أو الشهادة، وفي هذه الحالة يجب تبليغ صاحب الطلب في الآجال المحددة قانوناً

أولاً: رخصة التجزئة:

تحدد آجال منح أو تسليم رخصة التجزئة بحسب المرسوم التنفيذي 15-19 بشهرين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بحضور أو غياب مخطط شغل الأراضي ، أو بثلاثة أشهر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير². وتجدر الإشارة إلى أن آجال التبليغ تتوقف في حالة وجود ملف الرخصة في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات من قبل صاحب الطلب ، ويستأنف في حساب الآجال من تاريخ استلام المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي³. (انظر الملحق رقم 12)

ثانياً: رخصة البناء

عندما يستوفي طلب رخصة البناء جميع الشروط القانونية ويتم استثناء جميع الإجراءات و المتعلقة بدراسة الطلب تصدر الجهة المختصة قراراً بمنح الرخصة⁴

¹ كلثوم حجوج ، المرجع سابق ، ص 304

² المادة 16 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

³ المادة 16 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق

⁴ حنان ميساوي ، المرجع السابق، ص 18

يفصل في الطلبات في اجل الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب، مع تبليغ صاحب الطلب برخصة البناء في أجل عشرين يوما من تاريخ تقديم الطلب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19.¹

كما نصت المادة 52 فقرة 4 من المرسوم رقم 15-19: عندما تمنح الرخصة أو تشمل على تحفظات فان القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا².

(انظر الملحق رقم 7 و8) .

ثالثا :رخصة الهدم

عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري، لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهييار البناية³، يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة إلى صاحب الطلب خلال اجل شهر ابتداء من تاريخ ملف الطلب⁴(انظر الملحق رقم 13 و 14)

رابعا:شهادة التقسيم

في حالة منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب، وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها⁵، فإذا تم مشروع التقسيم كان بها وإلا فيعيد تكوين الملف من جديد، وبنفس الطريقة التي تمت بها في الأول.⁶(انظر الملحق رقم 15)

¹المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق

²المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

³ عبد الله لعويجي، مقال بعنوان " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث

للدراستات الاكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، ص382

⁴ محي الدين بريج، المرجع السابق، ص108

⁵ سارة عبايدية ، المرجع السابق، ص211

⁶ عبد الله لعويجي ، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص314

المطلب الثاني: قرار الرفض أو التأجيل.

عند دراسة الملفات لا يتم منح الموافقة على كل الطلبات بل قد يتم رفضها أو تأجيلها و ذلك في حالات معينة حددها المشرع ، ولمعرفة هذه الحالات سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول قرار الرفض، الفرع الثاني قرار التأجيل.

الفرع الأول: قرار الرفض

وهي الحالة التي تتم فيها تقديم الملف بوثائق لا تلبى الشروط التقنية والإدارية المطلوبة قانوناً، أو بعدم استجابة المعني، أو بتقصير منه، لطلبات إتمام بعض الوثائق و المعلومات المطلوبة من لجنة الشباك الوحيد خلال المدة المحددة لذلك.

و على غرار رخصة البناء، يمنع على الجهات المختصة على الجهات المختصة الترخيص بتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ، كما يمكن للجهات المختصة رفض تسليم رخصة التجزئة ، في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو توجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹

و يمكن لصاحب الطلب الطعن في حالة لم يعجبه الرد أو سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المقررة قانوناً، في هذه الحالة على صاحب الطلب أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يكون الرد خلال 15 يوم لتسليم الرخصة أو الرفض المبرر ، وإذا لم ترد الولاية على الطعن خلال 15 يوماً فعلى صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالتعمير ، حيث تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير بالولاية بالرد على صاحب

¹ عبد الله العويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه ، المرجع السابق، ص246

الطلب بالرفض المسبب أو بالإيجاب في اجل 15يوما ابتداء من تاريخ الطعن ،كما يمكن لصاحب الطلب أن يلجا إلى القضاء¹.

كما يمكن أن تتخذ السلطة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء، وفي هذه الحالة يجب أن يكون القرار مسببا، ويبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب²

كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد،أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة،بأن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما³.

و إذا اثبت عدم مطابقة طلب رخصة الهدم للشروط القانونية المنصوص عليها وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار برفض منح رخصة الهدم وتبليغه إلى صاحب الطلب والذي يجب أن يكون معللا، بما يسمح للقاضي الإداري في حالة طعن المعني في القرار الإداري بالإلغاء من التحقق من عدم تعسف الإدارة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو ما يصب مصلحة المعني بالقرار⁴

ويجوز الطعن أيضا في حالة الرفض الضمني، باعتبار أن المشرع يعتبر سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المطلوبة رفض ،وهذا ما أكدته المادة 82 من المرسوم رقم 15-19بنصها: يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد اجل التسليم أو الرفض ب15يوما⁵.(انظر الملحق رقم 9 و 10)

¹ المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19،المرجع السابق

²المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع نفسه .

³ المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19،المرجع نفسه

⁴ محي الدين بربيع ، المرجع السابق ، ص 110

⁵ راضية بودية ، المرجع السابق ، ص122

الفرع الثاني: قرار التأجيل

يمكن أن يؤجل البث في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير و لا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة¹

حالة التأجيل في رخصة التجزئة تطبق كذلك في رخصة البناء وذلك بحسب المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19.

وقد لا ترد السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالرفض ولا بالتأجيل، وتنقضي الآجال القانونية المحددة لها للرد، في هذه الحالة على مقدم طلب رخصة البناء أن يودع طعنا مقابل وصل لدى الولاية²

أما رخصة الهدم فلم ينص المشرع الجزائري صراحة على إمكانية تأجيل البث في الطلب ، خلافا لما كان عليه الحال بالنسبة لرخصتي البناء و التجزئة أي أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا البث في طلب الرخصة خلال المهلة الممنوحة له و التي لا يمكن أن تتعدى شهر واحد³.

باستقراء مواد المرسوم نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح شهادة التقسيم أو تأجيل البث في الطلب مما يستدعي الرجوع لأحكام رخصة التجزئة.⁴

لكن المشرع الجزائري، بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 تصدى لحالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلبات شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت

¹ زوبيدة دهلوك ، المرجع السابق ، ص 227

² عائشة طيب ، المرجع السابق ، ص 225

³ سعيدة العموري ، المرجع السابق ، ص 350

⁴ سارة عبايدية ، المرجع السابق ، ص 211

السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يوع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما¹. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.²(انظر الملحق رقم 11)

¹ عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ن المرجع السابق ، ص314.

² المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

الخاتمة

الخاتمة

بعد دراستنا لموضوع الشباك الوحيد، فقد اتضح بأن هذه الآلية أثبتت فعاليتها في تحضير عقود التعمير و تسليمها، فقد اثبت تحولا محوريا في كيفية معالجتها من خلال:

-توحيد في إجراءات استلام ملفات الرخص والشهادات العمرانية.

-دراسة الملفات بشفافية حيث يجتمع ممثلي الهيئات المختصة بدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية للحوار والنقاش حول مضمون الملفات، و تعرض كل الطلبات أمام أعضاء الشباك الذين لهم السلطة التقديرية في قبول الطلبات.

-تقليص أجال دراسة الملفات، حيث نص المرسوم 15-19 على ضرورة منح عقود التعمير خلال أجال قد تصل إلى 15يوما فقط، بعدما كانت الآجال في المرسوم القديم ما بين 3إلى 4 أشهر.

-خلق مركزية في مجال دراسة عقود التعمير .

-تبسيط إجراءات معالجة الملفات حيث كان المواطن يحترار أين يودع طلبه للحصول على طلبه بين البلدية أو الولاية، لكن استحداث الشباك الوحيد أصبح إيداع الملف أمام البلدية .

- نجد أن المرسوم التنفيذي 15-19 أقر حق الطعن ضد القرارات التي يصدرها الشباك في حالة رفض الطلب .

وبهذا يكون الشباك الوحيد قد وضع حدا لطول مدة تسليمها، التي كانت من أهم الأسباب لعزوف المواطنين عن طلبها.بالإضافة إلى تبسيط إجراءاتها.

ورغم الايجابيات التي أتى بها المشرع من خلال آلية الشباك الوحيد إلا أن المرسوم التنفيذي 15-19المنظم لهذا الشباك نجده لا يخلو من بعض الفراغات القانونية أهمها:

- أن اختصاصات الشباك الوحيد حصرت في بعض العقود دون العقود الأخرى.

كما سجلت التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 18 افريل 2017 اختلالات هامة فيما

يخص :

- عدم احترام الآجال القانونية لدراسة عقود التعمير.

- عدم احترام آجال برمجة ودراسة الملفات التي يتم إيداعها على مستوى الشبائيك الوحيدة حسب الترتيب الزمني لإيداعها.

- عدم انتظام انعقاد الجلسات، حيث يجتمع بعد توفر عدد معتبر من الملفات.

- تسجيل اختلالات تتعلق بعدم احترام بعض البلديات للأحكام المتضمنة في المادتين 22 و55 التي تتعلق بتبليغ القرار .

- بطأ العمل بالبطاقة الالكترونية، حيث تبين أنه لا يتم في كثير من الأحيان القيام بتموين أو نشر أو إرسال المعطيات.

لذا من الأحسن أن يقوم المشرع بالاهتمام أكثر بهذه الآلية و ذلك عن طريق وضع نظام صارم يفرض على المكلفين بهذا الجهاز احترام مواعيد انعقاد الجلسات ، وتفعيل العمل بالبطاقة الالكترونية .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة التعمير و الأشغال

مكتب التعمير

19/

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى السيد/

رئيس مفتشية أملاك الدولة

دعوة

يشرف رئيس المجلس الشعبي أن يدعوكم إلى حضور إجتماع الشباك الوحيد المزمع

عقده يوم الخميس الموافق لـ: 2019/05/23 على الساعة العاشرة (10.00) صباحا

و ذلك من أجل :

*دراسة ملف طلب شهادة تقسيم للسيدة/

والسيدة /

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

- السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي
إلى السادة:
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية
و البناء
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية -
- رئيس قسم الموارد المائية -
- رئيس مفتشية أملاك الدولة -
- المحافظ العقاري -
- رئيس القسم الفرعي للسكن -
- رئيس وكالة سونلغاز

مصلحة التعمير و البناء
و الشبكات و النظافة
مكتب التعمير و البناء
رقم / م.ت.ب/2020



الموضوع: ف/ي جلسة لجنة الشبكات البلدية
المرجع: جدول الأعمال.

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 2015/01/25 لاسيما
المادة 58 منه.

طبقا للقرار رقم 2252 المؤرخ في: 2015/04/29 الذي يتضمن إنشاء الشباك
الوحيد على مستوى البلدية.

يشرفني أن أطلب منكم إيفاد ممثل عنكم لحضور اجتماع لجنة الشباك
الوحيد المكلفة بتحضير عقود التعمير و تسليمها الذي سينعقد يوم
الخميس: 2020/08/20 على الساعة: الثانية (14.00 سا) مساء بمقر البلدية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ~~الجزائر~~
دائرة ~~الجزائر~~
بلدية ~~الجزائر~~
مصاحبة التعمير و البناء
مكتب النظافة و الأمن و مختلف الشبكات
مكتب التعمير و البناء
رقم /...../م.ت.ب/2020

محضر اجتماع

في عام ألفين و عشرون وفي اليوم السابع من شهر جانفي
وعلى الساعة: العاشرة (10.00 سا) صباحا اجتمعت لجنة الشباك الوحيد لدراسة عقود
التعمير تحت إشراف السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي و بحضور السادة:

- : ممثلة القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء - ~~السيد~~
- : ممثل المصالح الفلاحية - ~~السيد~~
- : ممثلة أملاك الدولة - ~~السيد~~
- : ممثل الحماية المدنية - ~~السيد~~
- : ممثل المصلحة التقنية للغاز - ~~السيد~~
- : ممثلة القسم الفرعي للأشغال العمومية - ~~السيد~~
- : ممثل مصلحة تقنية الكهرباء - ~~السيد~~
- : ممثل الموارد المائية لدائرة ~~الجزائر~~
- : ممثل المحافظة العقارية لدائرة ~~الجزائر~~

بعد افتتاح الجلسة من طرف السيد ~~السيد~~ اللجنة : شرعت في دراسة الملفات
المبرمجة في جدول الأعمال وعددها ~~العدد~~ حيث تم الإطلاع على كل
ملف وما يحتويه من وثائق ومدى مطابقتها للقوانين والإجراءات المعمول بها طبقا للمرسوم
التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25.
وبعد النقاش الذي دار بين الأعضاء الحاضرين أين اتخذت اللجنة القرارات حسب حالة كل
ملف كما هو مبين في الجدول التالي:

حينها رفعت الجلسة في نفس اليوم و الشهر و السنة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة التعمير و البناء

جدول الأعمال

الرقم	صاحب الطلب	نوع الطلب	مكان المشروع
01		بناء مانضة (ط+0)	الحيطة الشريفة
02		منزل سكني (ط+2+سطح)	ط.ب. الشريفة
03		منزل سكني (ط.رت.أ + ط+1)	ط.ب. الشريفة
04		منزل سكني (ط+1)	الفرقة الاجتماعية رقم 01
05		منزل سكني (ط+2)	ط.ب. الشريفة - بومدين
06		منزل سكني (ط+2)	ط.ب. الشريفة
07		منزل سكني (ط+2+سطح)	ط.ب. الشريفة رقم 02
08		منزل ريفي	بومدين
09		منزل ريفي	بومدين
10		منزل ريفي	بومدين
11		منزل ريفي	بومدين
12		منزل ريفي	بومدين
13		منزل ريفي	بومدين
14		منزل ريفي	بومدين
15		منزل ريفي	بومدين
16		منزل ريفي	بومدين
17		منزل ريفي	بومدين
18		منزل ريفي	بومدين
19		منزل ريفي	بومدين
20		منزل ريفي	بومدين
21		منزل ريفي	بومدين
22		منزل ريفي	بومدين
23		منزل ريفي	بومدين
24		منزل ريفي	بومدين
25		منزل ريفي	بومدين
26		منزل ريفي	بومدين
27		منزل ريفي	بومدين
28		منزل ريفي	بومدين
29		بناء منزل سكني (ط+4)	ط.ب. الشريفة
30		بناء منزل سكني (ط+2)	الحيطة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة بناء

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية:
.....
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج):
رقم الهاتف: 07.91.13.68.91
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية:
.....
- 4 - عنوان صاحب الطلب:
رقم الهاتف:
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:
شهادة توثيقية مشهر بالمحافظة العقارية
.....
- 7 - عنوان المشروع
القل سكيكدة
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب : طلب رخصة بناء
- 10 - نوع المشروع : منزل سكني ط+3+س
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة..... : لا توجد
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها.....
.....
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى
.....
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء : 5 سنوات.

حرر بالقل في: 2020/05/24

إمضاء صاحب الطلب

طلب تمديد رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات

تحضير عقود التعمير و تسليمها)

1- اسم و لقب المالك أو التسمية : م.ش.و.ذ.م.م. أرشيكول

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية : م.ش.و.ذ.م.م. أرشيكول

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: عقد ملكية

7- عنوان المشروع :

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : 1230.00 م²

9- طبيعة الطلب: تمديد رخصة البناء

رخصة البناء رقم: 2014/1625 المؤرخ في 09 ديسمبر 2014

10- نوع المشروع : 30 مسكن ترقوي مدعم

11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البناءات الموجودة : 30 مسكن + محلات تجارية بالطابق الأرضي

12- مشتملات البناءات الموجودة ومقاساتها : 03 بنايات ط.أرضي +5 ، تستحوذ على مساحة 577.68 م² من الأرضية .

13- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

رخصة البناء رقم: 2014/1625 المؤرخ في 09 ديسمبر 2014

14- الأجل المقترح لإنجاز الأشغال المتبقية : 12 شهرا

حرر بالقول في : 27 نوفمبر 2016

إلتزام صاحب الطلب



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية مكيكة

دائرة القل

بلدية القل

مصلحة التعميرو البناء

رقم /...../ م.ت.ب/2015

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى

السيد/.....

حي قريوع الظاهر - مكيكة

الموضوع: ف/ي طلب رخصة بناء.

طبقا للقانون رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير

عقود التعمير و تسليمها.

نظرا لموافقة لجنة الشباك الوحيد المكلفة بتحضير و تسليم عقود التعمير

في الاجتماع المنعقد بتاريخ : 2015/09/08.

لسي الشرف أن أطلب منكم التقدم إلى مصلحة التعمير و البناء للبلدية

لدفع المستحقات و سحب ملف رخصة البناء في أقرب الأجال.

تتمثل في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة: التعمير و البناء

قرار يتضمن رخصة البناء

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2015/04/26
من طرف السيد:

السكان (ة) ب: من الشقة سكنية عمارة 2015/04/26
بخصوص أشغال : إنجاز منزل سكني (ط+2)

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية و ترميم الساحل.
- بمقتضى القانون رقم 08/15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
- بمقتضى القرار رقم 2252 المؤرخ في 2015/04/29 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، و نظرا لرأي بالموافقة للجنة الشباك الوحيد بتاريخ: 2015/06/18

بقر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء لإنجاز منزل سكني (ط+2) بمفرزة قرار
لفائدة السيد

المادة الثانية: مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي : خمس (05) سنوات.

المادة الثالثة: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة الرابعة: تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1).

المادة الخامسة: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديد شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، و أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة السادسة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة السابعة: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.

المادة الثامنة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة التاسعة: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى :

.....
- مصالح الولاية
- الأرشيف

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة التعمير والبناء
رقم /...../ م.ت.ب/ 2015

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي
إلى
السيد/

سني شاهر محمد

الموضوع: ف/ي طلب رخصة بناء.

تبعاً لطلب رخصة بناء لإنجاز منزل سكني

المقدم من طرفكم.

يؤسفني أن أعلمكم أنه تم رفض ملفكم و لهذا المطلوب منكم التقدم

إلى مصالح البلدية لسحب قرار الرفض مع الملف في أقرب الآجال.

في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة: التعمير و البناء

ق ر ر

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية :
ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2015/05/11.

من طرف.....

الساكن (ة) ب:

بخصوص أشغال : إنجاز منزل سكني (ط+2 + سطح).

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية و ترميم الساحل.
- بمقتضى القانون رقم 08/15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- بمقتضى القرار رقم 2252 المؤرخ في 2015/04/29 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- نظرا لرأي عدم موافقة لجنة الشباك الوحيد بتاريخ : 2015/06/18 .

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى: ترفض رخصة البناء لإنجاز منزل سكني(ط+2 + سطح) ب:

بموجب لفتادة السيد :

لأسباب التالية :

- الأرضية مشاعة و غير محددة.

المادة الثانية: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

.....

- مصالح الولاية

- الأرشيف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في.....

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة: التعمير و البناء

ق ر ر

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية :
ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2015/05/11.

من طرف.....

السكن (ة) ب:
محمود الشبل

بخصوص أشغال : إنجاز منزل سكني (ط+2 + سطح).

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية و تمشين الساحل.
- بمقتضى القانون رقم 08/15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
- بمقتضى القرار رقم 2252 المؤرخ في 2015/04/29 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- نظرا لرأي عدم موافقة لجنة الشباك الوحيد بتاريخ : 2015/06/18 .

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى: ترفض رخصة البناء لإنجاز منزل سكني(ط+2 + سطح) ب:

بموجب لفائدة السيد :

للأسباب التالية :

- الأرضية مشاعة و غير محددة.

المادة الثانية: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

.....

- مصالح الولاية

- الأرشيف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية: **مكيكدة**

دائرة: **القبيل**

بلدية: **القبيل**

مصلحة: **التعمير و البناء**

ق ر ر

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية: **القبيل**

ولاية: **مكيكدة**

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: **2015/07/07**.

من طرف السيد:

الساكن (ة) بـ: **سني شيطي عبد الحميد - القبيل**.

بخصوص أشغال: **إنجاز سياج**.

- بمقتضى القانون رقم **10/11** المؤرخ في **2011/06/22** المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم **25/90** المؤرخ في **1990/11/18** المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم **29/90** المؤرخ في **1990/12/01** المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم **02/02** المؤرخ في **2002/02/05** المتعلق بحماية و ترميم الساحل.
- بمقتضى القانون رقم **08/15** المؤرخ في **2008/07/20** المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم **175/91** المؤرخ في **1991/05/28** الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم **15 - 19** المؤرخ في **04** ربيع الثاني عام **1436** الموافق لـ **2015/01/25** الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- بمقتضى القرار رقم **2252** المؤرخ في **2015/04/29** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكاف بتحضير عقود التعمير.
- نظرا لرأي لجنة الشباك الوحيد في اجتماعها المنعقد بتاريخ: **2015/09/08**.

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تؤجل دراسة ملف رخصة البناء. (إنجاز سياج) **سني شيطي عبد الحميد - القبيل**

لقائده السيد:

لأسباب التالية:

- وجود مخطط شغل الأراضي قيد الدراسة.
- المادة الثانية: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى:

.....

- مصالح الولاية

- الأرشيف

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية:
دائرة:
بلدية:
مصلحة: التعمير و البناء

قرار يتضمن رخصة تجزئة

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2015/05/28
من طرف السادة:

السالكين (ة) ب: السيد محمد - التل
بخصوص أشغال: تعديل مفرزة.

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية و ترميم الساحل.
- بمقتضى القانون رقم 08/15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- بمقتضى القرار رقم 2252 المؤرخ في 2015/04/29 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- نظرا للرأي بالموافقة للجنة الشباك الوحيد بتاريخ: 2015/09/08.

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية:

- احترام حقوق الغير.
- تبقى مسؤولية إنجاز الأشغال كاملة على صاحب المشروع.
- المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة في تسع (09) قطع و مساحتها 11100م².
- المادة الثالثة: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي سنة (01) واحدة.
- المادة الرابعة: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:
 - إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (03) سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال ، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل ، فإن الأجل المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه تطبق على أشغال مختلف المراحل.
- المادة الخامسة: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة ، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
- المادة السادسة: عند إتمام أشغال التهيئة يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.
- المادة السابعة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.
- المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.
- المادة التاسعة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة العاشرة: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض على نفقة صاحب الطلب ، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ~~الجزيرة~~

دائرة ~~القيظ~~

بلدية ~~القيظ~~

مصلحة التعميرو البناء

رقم /...../ م.ت.ب 2010

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى

السيد/

نهج أحمد بن المصطفى

الموضوع: ف/ي طلب رخصة هدم.

طبقا للقانون رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها .

نظرا لموافقة لجنة الشباك الوحيد المكلفة بتحضير وتسليم عقود التعمير

في الاجتماع المنعقد بتاريخ: 2017/04/24.

لي الشرف أن أطلب منكم التقدم إلى مصلحة التعمير والبناء للبلدية

لدفع المستحقات وسحب ملف رخصة البناء في أقرب الأجال.

في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في.....

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة: التعمير و البناء

قرار يتضمن رخصة هدم

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطالب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2015/03/23

من طرف السيد:

السكان (ة) ب:

بخصوص أشغال : هدم بناية (ط 0+)

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية و تثمين الساحل.
- بمقتضى القانون رقم 08/15 المؤرخ في 2008/07/20 المجدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 2015/01/25 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
- بمقتضى القرار رقم 2252 المؤرخ في 2015/04/29 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- نظرا لرأي بالموافقة للجنة الشباك الوحيد بتاريخ : 2015/09/08.

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار مع احترام الأحكام الخاصة التالية:

- 1 - يجب أن تكون أشغال الهدم جزئية و بالطريقة التقليدية .
- 2 - احترام حق الملكية و حق ملكية الآخرين.
- 3 - احترام حق النظر.
- 4 - احترام التصاميم المصادق عليها.
- 5 - يجب على المعني وضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة توضح مراجع رخصة الهدم و نوع البناء و تاريخ افتتاح الورشة و تاريخ انتهاء الأشغال و اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز .
- 6 - يجب على المعني إعلام البلدية، الحماية المدنية و القسم الفرعي للتعمير و البناء بتاريخ فتح لورشة مقابل وصل.
- 7 - إحاطة البناية بسياج معدني مايقل علوه عن 2م لتفادي الحوادث و إصابة المارين
- 8 - تراعي كل الجوانب الأمنية في عملية الهدم.
- 9- نزع النوافذ و الأبواب و جميع التجهيزات قبل البدء في عملية الهدم.
- 10- نزع غطاء البناية من الأعلى (القرميد ، الروافد).
- 11- البدء بتهديم أجزاء البناية من الأعلى إلى الأسفل مع أخذ الحذر الشديد.
- 12- هدم الجدران تدريجيا من الأعلى إلى الأسفل .
- 13- هدم العناصر الحاملة و المحمولة للبنائة.
- 14- إزالة الركام و تنظيف المكان.
- 15 - العملية تكون تحت إشراف تقني مؤهل في الميدان من بداية العملية حتى نهايتها.
- 16- يجب على المعني إخلاء المكان من السكان في عملية الهدم.
- 17- تقع على مسؤولية المعني كل الأضرار الناتجة عن عملية الهدم.
- 18- الاتصال بمصالح سونلغاز، اتصالات الجزائر و مصلحة المياه لقطع كل الشبكات الموصولة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها)

- 1- اسم و لقب المالك أو التسمية:
 - 2- عنوان المالك (رقم و نهج):
 - بلدية:
 - رقم الهاتف:
 - 3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية:
 - 4- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):
 - بلدية:
 - 5- رقم الهاتف:
 - 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:
 - 7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها:
 - (جزء من قطعة أرض تحمل الرقم: من المخطط الطبوغرافي القديم بلدية)
 - 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: 202.00 م².
 - 9- عدد الأقسام الناتجة و مساحتها: (02) قسمين كل قسم بمساحة 101.00 م².
 - 10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البناءات الموجودة: أرض مبنية تضم منزلين
 - الأول في طور الانجاز و الثاني منتهي
 - 11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة: استعمال سكني
 - 12- مشتملات البناءات الموجودة و مقاساتها: . البناءة الأولى 10.50×10.50 م و البناءة الثانية 6.50×8.20 م.
 - 13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة و مقاساتها: كل قسم يشتمل سكن فردي
 - 14- الوثائق القانونية و الادارية الأخرى: مخطط تقسيم قطعة أرض معد من طرف الخبير العقاري لكاش ندير
- حرب في.....
- إمضاء صاحب الطلب

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

1- المراسيم

- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 07

2- التعليمات

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017 والمتعلقة بكفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات

1- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015-2016

2- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017

3- كمال تكواشت، التعمير و البناء في التنظيم واعداد التنظيم ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1، 2016-2017

4- خيرة العيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019

ب-رسائل الماجستير :

- 1- عبد الله لعويجي ،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص :قانون إداري و إدارة عامة ، 2011-2012
- 2-عزيزي مريم ،النظام القانوني في مجال التعمير، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1،بن يوسف بن خدة ،2015-2016
- 3-قدار احمد، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري ، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص ، تخصص القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، 2015-2016

ثالثا : المقالات

- 1-عبدالله لعويجي ، مقال بعنوان " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد التاسع ، جوان 2016
- 2-أمنية ركاب،مقال بعنوان" النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017
- 3-دهلوك زوبيدة،مقال بعنوان" ماهية رخصة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء ،العدد الثالث ، سبتمبر 2017
- 4-سارة عبايدية ،مقال بعنوان "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017.
- 5-فاطنة ديب. ،مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات التعمير و البناء ،العدد 3،2017
- 6- قسوري فهيمة، ريمان حسينة،مقال بعنوان " فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري "، مجلة التعمير و البناء ، العدد الأول ، مارس 2017
- 7-وردية العربي،مقال بعنوان" دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني "، العدد الأول، مارس 2017

- 8-سعيدة العموري،مقال بعنوان"رخصة الهدم حماية التراث المعماري الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد السابع عشر ، سبتمبر 2018
- 9-عبد الله لعويجي،دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري،في : مجلة الحقوق والعلوم السياسية،العدد10، 2018
- 10-فهيمة بلول،"الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير"، في : المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 17،العدد01،2018
- 11-فيصل وافي،مقال بعنوان "رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، في: مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس، مارس 2018.
- 12-محي الدين بربيع،مقال بعنوان "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التشريعات التعمير و البناء ، العدد الخامس،مارس 2018،
- 13- مسعودة دبراسو،مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة الفكر،العدد السابع عشر ، جوان 2018
- 14-بلفضل محمد،مقال بعنوان مقال بعنوان " أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 08،العدد14،2020.
- 15- حنان ميساوي،مقال بعنوان "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات و البحوث القانونية،العدد الخامس.
- 16-راضية بودية،مقال بعنوان "رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر.
- 17-عائشة طيب، مقال بعنوان "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحددلكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العددالسابع

18- عبد الغني عبان ،مقال بعنوان "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19-15"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثاني

19- كلثوم حجوج،مقال بعنوان " رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19-15 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها "، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن.

20-كمال تكواشت،مقال بعنوان " رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19-15"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية

الفهرس

/	الإهداء
/	المقدمة
1	الفصل الأول : ماهية الشباك الوحيد
1	المبحث الأول : مفهوم الشباك الوحيد
2	المطلب الأول : تعريف الشباك الوحيد وكيفية إنشائه
3-2	الفرع الأول : تعريف الشباك الوحيد
5-3	الفرع الثاني : كيفية إنشاء الشباك الوحيد
5	المطلب الأول : تشكيلة الشباك الوحيد
7-5	الفرع الأول : تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية
9-7	الفرع الثاني : تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية
9	المبحث الثاني : عقود التعمير التي يختص بدراستها الشباك الوحيد
10	المطلب الأول : الشروط الواجب توافرها في الرخص العمرانية
13-10	الفرع الأول : رخصة التجزئة
18-13	الفرع الثاني : رخصة البناء
20-18	الفرع الثالث : رخصة الهدم
20	المطلب الثاني : الشروط الواجب توافرها في شهادة التقسيم
21-20	الفرع الأول : تقديم الطلب
22	الفرع الثاني : إيداع الطلب
22	الفصل الثاني : سير عمل الشباك الوحيد والقرارات المترتبة عن الفصل في الطلبات
22	المبحث الأول : سير عمل الشباك الوحيد
22	المطلب الأول : سير عمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية
24-22	الفرع الأول : إخطار الشباك الوحيد
27-24	الفرع الثاني : إجراءات الفصل في الطلبات
28	المطلب الثاني : سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية
29-28	الفرع الأول : إخطار الشباك الوحيد
30-29	الفرع الثاني : إجراءات الفصل في الطلبات
31-30	المبحث الثاني : القرارات المترتبة عن إجراءات الفصل في الطلبات
31	المطلب الأول : قرار الموافقة

34-31	الفرع الأول : الجهة المختصة بالمنح
36-34	الفرع الثاني : صدور قرار الموافقة
36	المطلب الثاني : قرار الرفض أو التأجيل
38-36	الفرع الأول : قرار الرفض
40-39	الفرع الثاني : قرار التأجيل
44-43	الخاتمة
/	الملاحق
47-46	الملحق رقم 1 و2:دعوة لحضور اجتماع الشباك الوحيد
48	الملحق رقم 3:محضر اجتماع
49	الملحق رقم 3:جدول أعمال
50	الملحق رقم 4:جدول يتضمن آراء اللجنة
51	الملحق رقم 5:طلب رخصة البناء
52	الملحق رقم 6:طلب تمديد رخصة البناء
53	الملحق رقم 7:الرد بالموافقة على طلب رخصة البناء
54	الملحق رقم 8:قرار يتضمن الموافقة على منح رخصة البناء
55	الملحق رقم 9:الرد بالرفض على طلب رخصة البناء
56	الملحق رقم 10:قرار يتضمن رفض منح رخصة البناء
58-57	الملحق رقم 11:قرار يتضمن تأجيل منح رخصة البناء
59	الملحق رقم 12:قرار يتضمن الموافقة على رخصة التجزئة
60	الملحق رقم 13:الرد بالموافقة على طلب رخصة الهدم
61	الملحق رقم 14:قرار يتضمن الموافقة على رخصة الهدم
62	الملحق رقم 15:قرار يتضمن الموافقة على شهادة التقسيم
67-64	قائمة المراجع