



جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مقياس الملتقى

عنوان المحاضرة

**وظيفة الشباك الوحيد المتعلق بعقود التعمير**



موجه لطلبة السنة الثانية ماستر

تخصص قانون عام معمق

مقدمة من طرف الأستاذة

الدكتورة رشا مقدم

السنة الجامعية: 2022 / 2023

تعتبر عقود التعمير (شهادات ورخص التعمير)، الآلية القانونية الوحيدة التي يمكن بموجبها الشروع في عمليات البناء، إذ لا يمكن للشخص مالك الأرض أو صاحب مشروع ما مستفيد من حق الإمتياز، الشروع في عمليات البناء دون حصوله على مجموعة من الوثائق الإدارية (شهادات ورخص التعمير)، التي لا يتمكن من الحصول عليها إلا بمروره بجملة من الإجراءات التي سنتها مختلف التشريعات التي تعنى بمادة العمران.

وبقراءة في النصوص القانونية المنظمة لكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، نجد المشرع الجزائري قد جمع بين كل من رخصة البناء، رخصة التجزئة (المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم)، رخصة الهدم ( المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم) وكذا شهادة التقسيم ( المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم) حيث جعلها تخضع لنفس الإجراءات من حيث دراسة الطلب وطرق الإصدار مع الأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات التي قد تختص بها كل رخصة عن الرخص الأخرى، في حين استثنى منها دراسة طلبات كل من شهادة التعمير وكذا شهادة المطابقة ليخضعها لإجراءات خاصة.

تجمع هذه المحاضرة بين شق نظري مستمد من النصوص القانونية المنظمة لمادة التعمير في التشريع الجزائري، وكذا شق عملي مستمد من تربص ميداني قامت به الأستاذة في إطار تحضيرها سابقا لشهادة الدراسات العليا (دكتوراه في القانون الخاص).

### • أهداف المحاضرة

- يعرف الطالب الشباك الوحيد لعقود التعمير.
- يفرق الطالب بين مختلف عقود التعمير.
- يبين الطالب أهم الاختلافات الإجرائية المتعلقة بتحضير وتسليم عقود التعمير.
- يقترح الطالب أهم التعديلات التي من الممكن العمل بها من أجل تحسين وتسهيل عملية تحضير وتسليم عقود التعمير لطالبيها.

### • محاور المحاضرة

- المحور الأول: ماهية الشباك الوحيد المتعلق بعقود التعمير
- المحور الثاني: عمل الشباك الوحيد المتعلق بعقود التعمير

## المحور الأول: ماهية الشباك الوحيد المتعلق بعقود التعمير

تعتبر فكرة الشباك الوحيد من أفضل ما جاء به المشرع في مواد التعمير، خاصة وأن الشباك الوحيد يحقق فعلا فكرة تقريب الإدارة من المواطن وكذا العمل على منح كافة التسهيلات اللازمة، وذلك من خلال جمع ممثلين عن العديد من الهيئات الإدارية التي لها دور في إصدار عقد التعمير، دون حاجة طالبه إلى التنقل بين هاته الهيئات.

**أولاً: تعريف الشباك الوحيد:** لم يعرف المشرع الجزائري الشباك الوحيد من خلال نصوص المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 71 بتاريخ 2 ديسمبر 2020، رغم أنه نص على استحداث الشباك الوحيد سواء على المستوى البلدي أو الولائي أو على مستوى الولايات المنتدبة، ويمكننا إقتراح التعريف الآتي:

"الشباك الوحيد هو هيئة إدارية مستحدثة تابعة إما للمجلس الشعبي البلدي أو الولاية أو الولاية المنتدبة، تضطلع بمهمة أساسية تتمثل في دراسة وإصدار آراء بخصوص الطلبات المقدمة من طرف الأشخاص (طبيعية أو معنوية) في إطار الحصول إما على: رخصة التجزئة، أو شهادة التقسيم، أو رخصة البناء أو رخصة الهدم".

**ثانياً: تشكيلة الشباك الوحيد المتعلق بعقود التعمير:** تختلف تشكيلة الشباك الوحيد باختلاف الهيئات المشرفة على عمله وذلك راجع لعدة أسباب أهمها نوعية المشروع الذي قُدم بخصوصه طلب عقد التعمير:

أ- الشباك الوحيد التابع للمجلس الشعبي البلدي: تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على ما يلي: "يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من:

الأعضاء الدائمين في الشباك الوحيد البلدي	
رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا	رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله
رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله	المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله
مفتش التعمير	رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله	

### الأعضاء المدعويين في الشباك الوحيد البلدي يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الاقتضاء

ممثل الحماية المدنية	رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
ممثل مديرية السياحة للولاية	ممثل مديرية البيئة للولاية
ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)	ممثل مديرية الثقافة للولاية
يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله	ممثل الصحة والسكان

ب- الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية: تنص المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على أنه: يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير، من:

### أعضاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

ممثل الوالي المنتدب	المدير المنتدب المكلف بالتعمير، رئيسا أو ممثله
رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني	ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي
المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله	المدير المكلف بالثقافة أو ممثله
مدير الحماية المدنية أو ممثله	المدير المكلف بالصناعة أو ممثله
المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية أو ممثله	المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله
المدير المكلف بالفلاحة أو ممثله	المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله
ممثل قطاع النقل	ممثل قطاع الأشغال العمومية
المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله	المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله
مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG"	

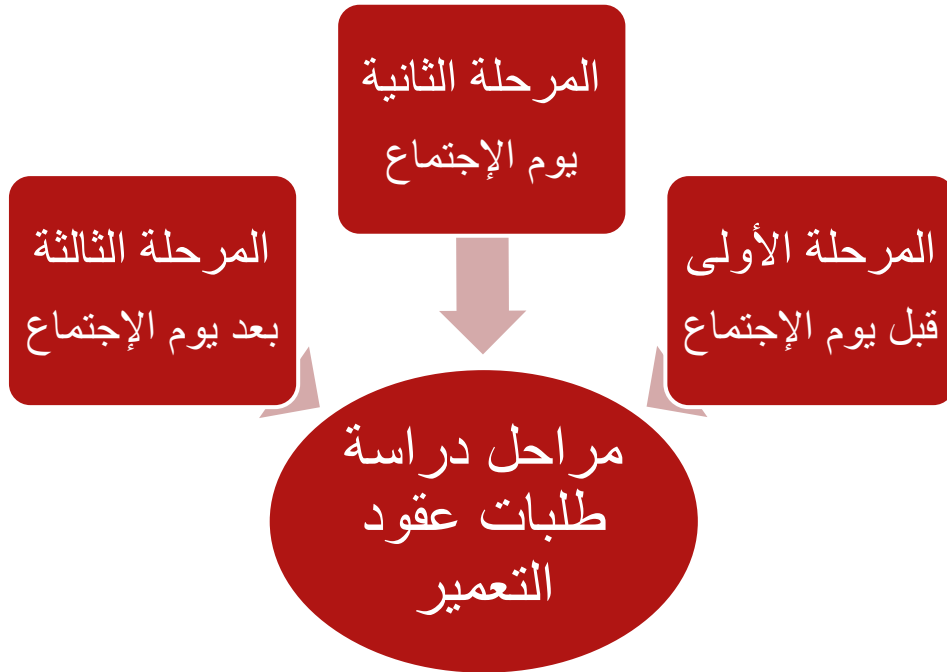
ج- أعضاء الشباك الوحيد للولاية: تنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على ما يلي: " يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير، من:

أعضاء الشباك الوحيد للولاية	
المدير المكلف بالتعمير، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الإقتضاء	ممثل الوالي
رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله	عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما
رئيس المجلس الشعبي البلدي الولائي أو ممثله	مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله
مدير أملاك الدولة أو ممثله	مدير المحافظة العقارية أو ممثله
مدير الطاقة أو ممثله	مدير الثقافة أو ممثله
مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله	مدير الصناعة أو ممثله
مدير المصالح الفلاحية أو ممثله	مدير الأشغال العمومية أو ممثله
مدير النقل أو ممثله	مدير الموارد المائية أو ممثله
مدير السياحة أو ممثله	مدير الصحة والسكان أو ممثله
مدير البيئة أو ممثله	مدير الحماية المدنية أو ممثله
مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)	

## المحور الثاني: عمل الشباك الوحيد المتعلق بعقود التعمير

يضطلع الشباك الوحيد بدراسة طلبات كل من رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم وشهادة التقسيم، سواء كانت هذه الطلبات قدمت من أجل طلب الحصول على رخصة لأول مرة (رخصة جديدة) أو تجديد رخصة منتهية الصلاحية، أو تعديل في الرخصة.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر المصالح التقنية للتهيئة والتعمير، مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، حيث يمر تحضير الإجتماع على 3 مراحل:



**أولاً: قبل يوم الإجتماع:** عادة ما يتم إرسال دعوات إلى جميع الهيئات المعنية بحضور الإجتماع، والغاية من ذلك إعلامهم بضرورة الحضور للفصل في الطلبات المقدمة من طرف طالبي عقود التعمير وترفق الدعوات بقائمة الملفات محل الفصل يوم الإجتماع، مع تزويدهم بالوثائق الخاصة بكل ملف حسب ما تختص بدراسته كل هيئة (أنظر الملحق رقم 1).

تختلف الوثائق المكونة لكل ملف على إختلاف نوع الطلب المقدم ونوع العقد المطلوب، غير أن الأمر المتفق عليه أن مُقدم الطلب إما أن يكون المالك أو وكيلاً عنه.

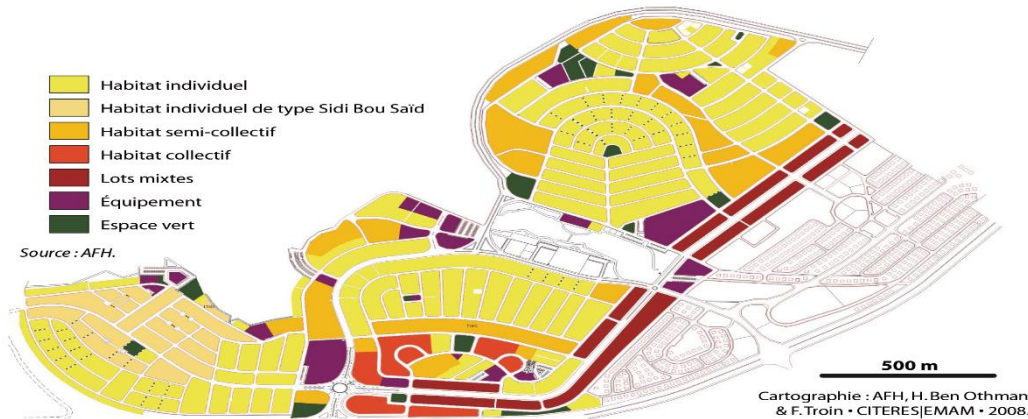
**أ- الوثائق المكونة لملف طلب شهادة التقسيم:** إضافة إلى الطلب الخطي المتضمن طلب شهادة التقسيم الموقع عليه من طرف المعني (المالك أو الوكيل) والذي من الناحية العملية عادة ما يكون

في خمسة (5) نسخ. وكذا الوثيقة التي تثبت صفة مقدم الطلب التي إما أن تتمثل في نسخة من بطاقة التعريف الوطني/ أو رخصة السياقة، وكذا شهادة ميلاد المعني.

هذا وتنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على مجموعة من الوثائق الأخرى التي يقدمها طالب الشهادة في ملف معد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية مؤشر عليه، يحتوي الوثائق التالية:

- مخطط مسح الأراضي الذي يتحصل عليه من مديرية مسح الأراضي.
  - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
  - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، والتي تشتمل على البيانات التالية:
    - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
    - مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
    - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
    - إقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
    - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.
- ويجب أن تكون الوثائق المبينة أعلاه مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له.

### ب- الوثائق المكونة لملف طلب رخصة التجزئة



تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، التي تقوم البلديات ووكالاتها

العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي (صافية إقلولي أولد رابح، 2017، ص164).

من هذا المنطلق ومن أجل الحصول على هذه الرخصة، لابد يتكون الملف المقدم من طرف طالبها بغية الحصول عليها من مجموعة من الوثائق:

زيادة على الوثيقة المتضمنة طلب رخصة التجزئة والموقعة من طرف الشخص المعني والتي تكون في (5) نسخ، وكذا الوثائق المثبتة للصفة القانونية للشخص طالب رخصة التجزئة (نسخة من بطاقة التعريف الوطني/ أو رخصة السياقة، إضافة إلى شهادة ميلاد المعني).

فإنه وللحصول على هذه الرخصة لابد من أن يقدم المعني بالأمر ملفا يتضمن الوثائق التقنية، الآتي ذكرها:

- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وإنبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.



- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة، عند الإقتضاء.

- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الإقتضاء.

- دفتر شروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات. كما يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها (راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم).

فمن خلال الوثائق التقنية الواجب على طالب الترخيص توفيرها، نجد أن المشرع لم يعتبر التجزئة مجرد عملية تقسيم للأرض، بل هي مشروع بناء تفرض على المستفيد من الرخصة إحترام أحكام البناء المنصوص عليها قانونا (زوييدة هلوك، 2017، ص221).

والملاحظ أن الوثائق المكونة للملف المرفق لطلب رخصة التجزئة، متعددة ومتنوعة ورغم الدور الفعال الذي تلعبه في حماية البيئة من جهة وضمان عملية بناء سليمة وفقا للمعايير المطلوبة من جهة. إلا أنها من جهة أخرى قد ترهق كاهل الأفراد خصوصا وأن كل تكاليف إعدادها تقع على عاتقهم، الأمر الذي يدفع البعض منهم إلى التماطل في طلبها، وهو ما يترتب عنه إنشاء تجزئات دون رخصة أي تجزئات غير قانونية.

**ج- الوثائق المكونة لملف طلب رخصة البناء:** على اعتبار أن الحصول على رخصة ما كإجراء، يعني الحصول على موافقة قبلية للقيام بعمل أو إجراء معين، وبالتالي فإن الحصول على رخصة البناء يعتبر إجراء ضروريا قبل القيام بتهيئة بنائية جديدة أو القيام بأي تحويل في بنائية قائمة، وذلك بمفهوم نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

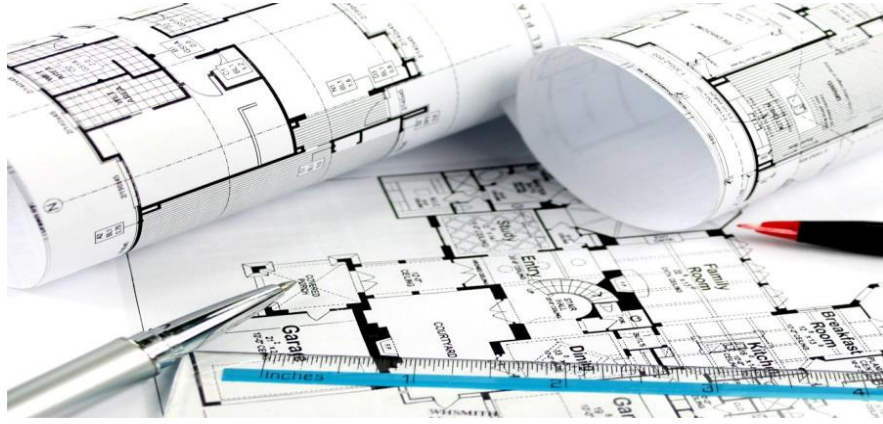
وللحصول على هذه الرخصة لابد وأن يقدم الطلب من طرف شخص له الصفة القانونية في طلب الحصول عليها، إضافة إلى ضرورة تقديم وثائق معينة تضمنها نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على أن تودع لدى المصالح المعنية:

1- الملف الإداري: ويحتوي على:



- 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 وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- كما يتطلب الحصول على قرار مسبق من السلطة المختصة، قصد الحصول على رخصة بناء عقار سياحي سواء كان موقع المشروع تابعا للأملك الوطنية العمومية أو الخاصة، أو تابعا للخواص (راجع المادة 24 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية).
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- وما تجدر الإشارة إليه، أنه يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. ففي هذه الحالة، يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

## 2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:



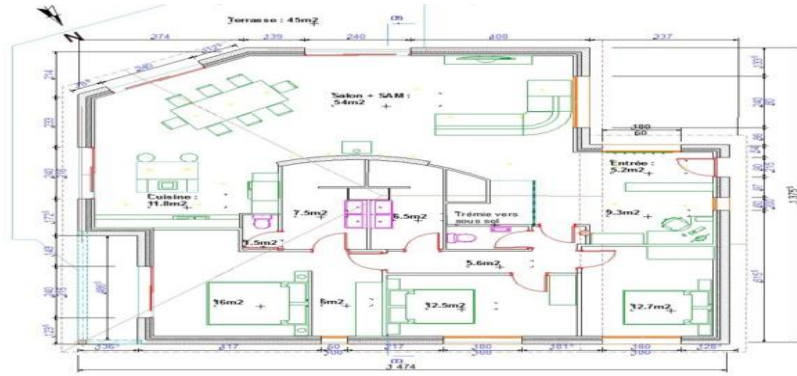
- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup>، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  - نوع طوابق البنايات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
  - إرتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
  - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
  - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الإقتضاء.

والجدير بالذكر، أنه ينبغي على طالب رخصة البناء أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن يبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص، عند الإقتضاء.

### 3- الملف التقني: ويحتوي على:



- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وإنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح من خلاله ما يلي:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناءية.

- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

هذا وتعد هذه الوثائق من طرف أشخاص مختصين ومؤهلين قانوناً لإعدادها، حيث تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبالهندسة المدنية بالإشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية على أن تؤشر من طرفهما قبل تسليمها لطالبيها (راجع نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم).

في حين المشاريع ذات الطبيعة الخاصة مثل البناءات المتعلقة بالعقارات السياحية كالمركبات السياحية والفنادق، فإنه يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية (راجع المادة 17 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية)، وفقاً لمواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم (راجع المادة 12 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية).

غير أن المشرع الجزائري، جاء في المادة 114 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، وعدل المادة 17 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المشار إليها أعلاه، حيث نصت على ما يلي: "تقع على عاتق الدولة مسؤولية إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

غير أنه يمكن لمستثمر واحد أو لمجموعة من المستثمرين المستفيدين من أرض موجهة لإنجاز مشروع استثمار داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، التكفل بأشغال التهيئة، مع المرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا على أجزاء قابلة للتهيئة والبناء من منطقة التوسع والمناطق السياحية التي تخضع أراضيها للأملاك الخاصة للدولة.

تتم أشغال التهيئة المذكورة في الفقرة أعلاه، من خلال اتفاقية إطار مبرمة قانوناً بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، طبقاً لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يلحق بهذه الإتفاقية.

إن الإتفاقية الإطار من شأنها تحديد الكيفيات العملية لتنفيذ أشغال التهيئة بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يلحق بهذه الإتفاقية.

إن الإتفاقية الإطار من شأنها تحديد الكيفيات العملية لتنفيذ أشغال التهيئة بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، والاتفاق على الإجراءات التي يتعين اتخاذها لتأمين منطقة التوسع والمواقع السياحية التي هي موضوع هذه الاتفاقية.

يحدد الوزير المكلف بالسياحة نموذج الاتفاقية الإطار وإختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية المعنية" (راجع المادة 114 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018).

#### د - الوثائق المكونة لملف طلب رخصة الهدم



تعتبر رخصة الهدم قرارا إداريا يتضمن إما إزالة البناء كليا أو في جزء منه، وبالرجوع إلى الأحكام الخاصة بكيفيات تحضير رخصة الهدم وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، نجدها تتضمن بعض الأحكام التي تختلف في أمور عديدة مقارنة بكيفيات إيداع رخص التعمير الأخرى.

إضافة إلى طلب رخصة الهدم الموقع من طرف مقدمه والوثائق التي تثبت صفته القانونية في تقديم الطلب، يجب أن يرفق كذلك هذا الطلب بملف معد ومؤشر عليه من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداده. ومن الضروري أن يتضمن الملف وفقا لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، الوثائق التالية:

- تصميميا للموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للانهايار.

- تقريراً وتعهداً خطياً مصادق عليه، على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة، وأنه يتحمل تبعات أي ضرر ينجر عن عملية الهدم، كما يتعهد بتنظيف الأماكن المحيطة بالمشروع.

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

- مخطط مراحل الهدم وأجالها.

- مخططاً على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

ولقد أضاف المشرع سنة 2017، ضمن التعليمات الوزارية رقم 004، التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، إجراءً جديداً، يتمثل في:

- وجوب التصريح من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد الملفات المرفقة بطلب رخصة الهدم، بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال الهدم. حيث يلزمان بملء استمارة مرفق نموذج لها بهذه التعليمات.

كما يلزم كل من المهندس المعماري والمهندس المدني في هذه الحالة، بإعداد دراسة تكميلية تتألف مما يلي:

- دراسة تتضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية. حيث يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC).

- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطیح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تشكل خطراً على المحيط المباشر، مقيداً بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يحين، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب.

## ثانيا: يوم إنعقاد الإجتماع



من الضروري يوم الإجتماع حضور الأعضاء الدائمين للشباك الموحد، أما بالنسبة لبقية الأعضاء فيتوقف حضورهم على ما إذا تم توجيه دعوة لهم لحضور الإجتماع من عدمه، ويرتبط توجيه الدعوات أساسا بمدى ضرورة مساهمة إحدى الهيئات في دراسة ملف ما قصد منح صاحب الطلب عقد التعمير المطلوب من عدمه.

**والجدير بالذكر هنا،** أن بعض المجالس الشعبية البلدية وبخصوص إجتماعات الشباك الوحيد، فإنها أدمجت موظف مكتب المنازعات بالمصالح التقنية لمديرية التهيئة والتعمير لحضور كل إجتماعات الشباك، وهذا راجع إلى علمه بالمنازعات القائمة أو وجود إعدارات أو محاضر محررة تتعلق بالملف محل الدراسة خاصة إذا كان الموضوع طلب تجديد أو تعديل.

بعد أن يحضر جميع الأعضاء المعنيين، توزع على الحاضرين قائمة الحضور، وكذا وثيقة مدون عليها مجموع الملفات محل الفصل يومها (أنظر الملحق رقم 2)، حيث تتضمن إما:

- ملفات أودعت لأول مرة.
  - ملفات بها تحفظات يمكن تصحيحها، ومثال ذلك: غياب وثيقة معينة يجب إرفاقها بالملف.
  - ملفات مرفوضة، تكون قد رفعت بشأنها تحفظات ويطلب تصحيحها مع إعادة إيداع الملف مرة أخرى على مستوى مكتب الإيداع.
- وتتم دراسة الملفات كلها يوم الإجتماع كل ملف على حدة، مع تسجيل كل الآراء والملاحظات الخاصة بشأن كل ملف وفقا لمحضر خاص (الملحق رقم 3).

**ثالثا: بعد الاجتماع:** يغلق إجتماع الشباك الوحيد سواء على مستوى البلدية أو الولاية أو الولاية المنتدبة، بتحرير محاضر يتضمن كل واحد منها: رقم الملف وتاريخ إنعقاد الإجتماع، اسم مُقدم الطلب وبيان عقد التعمير المعني بالدراسة، وكذا توقيعات الأعضاء الحاضرين وآرائهم وملاحظاتهم إن وجدت. وعلى أساس الرأي المتفق عليه بينهم يتم إما منح عقد التعمير، أو التحفظ عليه أو رفض منحه.



## أ- تسليم عقود التعمير المقبولة ملفات طالبيها



يتم تحضير العقود التي تم الإجماع على قبولها تحضيراً لتسليمها إلى طالبيها، غير أنه لا يمكن عملياً الالتزام بتسليمها في الأجل المحددة قانوناً، وتختلف عملية التسليم باختلاف عقد التعمير:

**1- قبول طلب الحصول على شهادة التقسيم:** يترتب على قبول الشباك الوحيد لطلب شهادة التقسيم، إصدار قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، موضوعه قرار شهادة التقسيم حيث يتضمن الحصص المراد تقسيمها وكذا مساحتها.

تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب (راجع المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم)، على أن تكون مدة صلاحيتها ثلاث (3) سنوات إبتداءً من تاريخ تبليغها.

**2- قبول طلب الحصول على رخصة التجزئة:** عندما يقبل طلب الحصول على رخصة التجزئة من طرف الجهات المعنية، حيث يمنح لطالبيه خلال (2) شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، إذا كان صادراً عن الشباك الوحيد للبلدية، حيث يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويبلغ للمعني بالاستفادة منه في ظرف ثلاثة (3) أشهر في حالة صدوره عن الشباك الوحيد للولاية، بقرار من الوالي (راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم).

وتتضمن رخصة التجزئة أساساً وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال ما يأتي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

كما قد تتضمن رخصة التجزئة، حسب طبيعة الأرض المراد تجزئتها ووجهتها، ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبنايات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينعزع منها السكان (راجع المادتين 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم)،

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة (راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم).

والجدير بالذكر أن رخصة التجزئة وفقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، تخضع لإجراءات الشهر العقاري، حيث يقوم الموثق بإفراغ فحواها في عقد يسمى بعقد إيداع رخصة التجزئة نموذج PR-N° يتضمن هذا العقد جميع المعلومات البينة لهوية صاحب التجزئة وكذا البيانات المتعلقة بهوية الأرض محل التجزئة من ملكيتها، حدودها، مساحتها وعدد الأجزاء الناتجة عن التجزئة وحدود ومساحة كل جزء (زوييدة هلوك، 2017، ص229)، كما يتضمن العقد أحكام دفتر الشروط ليقوم الموثق بتسجيل العقد ومن ثم شهره وفقا لإجراءات التسجيل والشهر المنصوص عليها في قواعد القانون المدني الجزائري.

وتبقى رخصة التجزئة ساري العمل بها، إلى غاية ثلاث (3) سنوات تحسب ابتداء من تاريخ تبليغ القرار، وذلك بمفهوم الفقرة 2 من نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، الأمر الذي يثير مرة أخرى إشكال عدم تبليغ القرارات عمليا.

**3- قبول طلب الحصول على رخصة البناء:** وبالتالي منح رخصة البناء لطالباها في أجل عشرين (20) يوما الموالية لتاريخ الإيداع حسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، إلا أنه عمليا كما سبق وأشرنا لا يلتزم بهذه المواعيد في التبليغ بل لا يبلغ من الأساس بقرار الموافقة، إذ يسعى هو شخصيا للاستعلام من الهيئات المعنية.

يلزم المتحصل على رخصة البناء قبل مباشرة أشغال البناء، بوضع لوحة مستطيلة الشكل حدد القانون قياساتها، يوضح من خلالها مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، وكذا تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال.

تدوم رخصة البناء ثلاثة (3) سنوات، إلا إذا حدد طالب الرخصة أجلا لإنهاء الأشغال في حدود الثلاث (3) سنوات على أقصى تقدير. وتعد ملغاة بعد إنقضاء هذه الأجال، في حين يمنح للمستفيد منها الحق في طلب تجديدها في إطار إتمام الأشغال المتبقية.

**4- قبول طلب الحصول على رخصة الهدم:** وبالتالي تسليم رخصة الهدم لطالباها الذي لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم بمجرد صدور القرار، وذلك راجع لإجبارية حصوله على تصريح بفتح الورشة (راجع المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم).

تدوم صلاحية رخصة الهدم خمسة (5) سنوات من تاريخ صدورهما وهو ما تضمنه نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أن الملحق الذي جاء به نفس المرسوم التنفيذي جاء في خلفيته في المادة 2 منه، أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.

والمعلوم أن العبرة بالنص القانوني، إلا أن العديد من الإدارات المعنية رغم سعيها وطرح استشارات بخصوص الموضوع لدى رجالات القانون، على وجه الخصوص المحامين (أنظر الملحق رقم 4)، إلا أنها مازالت تتعامل وفقا للأجال المنصوص عليها في الملحق دون سعي منها لتصحيح هذا الخطأ المادي، خاصة وأن الفرق بين المدتين كبير جدا.

#### ب-الملفات المقبولة بتحفظ



أما الملفات التي بها تحفظات، فإنه لا يتم تبليغ أصحابها بل يسعى طالب عقد التعمير بنفسه للاستعلام عن القرار المنبثق عن الاجتماع، رغم النص على إنشاء بطاقة إلكترونية تعنى بتوضيح حالات طلبات عقود التعمير لطالبيها.

**1- طلبات رخص التجزئة المقبولة بتحفظ:** كما سبق وأن تطرقنا، من الناحية العملية لا يتم تبليغ المعني بالحصول على رخصة التجزئة في حالة قبول طلبه بتحفظ، وعليه فإن سعى هو بنفسه للاستفسار حول وضعية ملفه سيتم إعلامه بوجود تحفظات، التي سيسعى حتما لتصحيح الأخطاء الواردة بها أو إدراج الوثيقة الناقصة أو إحضار مخطط آخر أوضح من المخطط الذي تم إيداعه من قبل، حتى يتم رفع التحفظات ومنحه رخصة التجزئة وفقا للأشكال القانونية التي تعرضنا إليها أعلاه.

**2- طلبات رخص البناء المقبولة بتحفظ:** ويكون ذلك إما في حالة نقصان إحدى الوثائق من الملف أو في حالة عدم كفاية أو وضوح أحد المخططات. والمفروض أن يتم إعلامه بالقرار المتخذ من خلال إجراءات التبليغ إلا أنه عمليا لا يتم تبليغه بل يسعى بنفسه لطرح انشغاله حول تأخر إصدار رخصة البناء خاصته.

**3- طلبات رخص الهدم المقبولة بتحفظ:** حيث يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم تبريرات لهذه التحفظات حتى يتسنى للمعني بالأمر التقدم لرفعها.

### ج-الملفات المرفوضة



بالنسبة للملفات المرفوضة، فيتم عادة تبليغ أصحابها بقرار الرفض حتى يتسنى لهم إضافة الوثائق اللازمة مع إعادة إيداع الملف مرة أخرى.

**1-رفض طلب الحصول على شهادة التقسيم:** قد يرفض الشباك الوحيد طلب الحصول على شهادة التقسيم، إذا لم يتوافر الملف الإداري على الوثائق الضرورية التي تثبت ملكية البناية محل طلب التقسيم، أو كان الملف التقني المرفق للطلب لا يتضمن الوثائق والبيانات الضرورية.

وتجدر الإشارة إلى أن نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على وجه الخصوص تلك المنظمة لتحضير وتسليم شهادة التقسيم، لم تتضمن الإشارة لإمكانية قبول طلب الحصول عليها بتحفظ، مقارنة بعقود التعمير الأخرى لذلك لم نتطرق لهذا الإجراء.

**2- رفض طلب الحصول على رخصة التجزئة:** قد يرفض الشباك الوحيد تسليم رخصة التجزئة لطالبتها، في الحالات الآتي ذكرها:

- الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

- إذا كانت البلدية لا تملك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، وكانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير/ أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

والجدير بالذكر أنه لا يجوز للسلطات المعنية رفض منح رخصة التجزئة لطالبتها، إذا كانت أداة التهيئة والتعمير التي سيعتمد عليها في أخذ قرار منح الرخصة من عدمه محل إعداد، إذ يؤجل الفصل في طلبها شرط أن لا يتجاوز الفصل فيها سنة (1) واحدة، وهو ما تضمنه نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

**3- رفض طلب الحصول على رخصة البناء:** ويكون رفض الشباك الوحيد منح رخصة البناء في الحالات الآتي ذكرها:

- مخالفة مشروع البناء لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه والمنشور منذ 60 يوما على الأقل.
- مخالفة مشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة لرخصة التجزئة ولدفتر الشروط المتعلقة بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنائيات التي تبرمج على هذه التجزئة.
- عدم مطابقة مشروع البناء لتوجيهات التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها قانونا، مثال ذلك رفض منح رخصة البناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي (راجع نص المادة من القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييتها).
- أن تشكل أشغال البناء محل الطلب، مستقبلا خطرا حقيقيا على المحيط العمراني المتواجدة به، فعلى الرغم من أن التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017، التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، تمنح الحق لطالب رخصة البناء في هذه المناطق في الحصول على رخصة البناء، على أن يتحمل كامل مسؤوليته عن هذه الأشغال وفقا لتدابير حددتها التعليمية.
- إلا أنه، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في رفض منح رخصة البناء على مستوى القطع الوعرة، وأن يعتبرها قطعا أرضية غير قابلة للاستغلال، نظرا للأخطار التي قد تتجم من جراء القيام بأشغال البناء والحفر التي يترتب عنها بالضرورة إنجراف وإنهيار وتشققات للبنائيات المجاورة لها. ويتدخل رئيس المجلس الشعبي بالرفض في هذه الحالة حفاظا على سلامة المواطنين وحماية لممتلكاتهم.

ومن المفترض أن لا تمنح رخص البناء كذلك في إطار عقود الإمتياز التي تمنح من طرف الولاية حصرا، إذا ما كانت المشاريع الممنوحة من أجلها هذه الرخص تشكل خطرا على النسيج العمراني أو تمس بالمساحات الخضراء أو تشكل تهديدا لسلامة وأمن الأفراد، غير أنه عمليا ومن خلال دراستنا إلتمسنا العديد من التجاوزات حيث تم منح العديد من المشاريع في مواقع غير صالحة للبناء أو غير مؤهلة لإقامة مشاريع معينة عليها، ومثال ذلك: إنتشار العديد من المصحات الطبية على ضفاف الأودية ومجاري صرف المياه.

**4- رفض طلب الحصول على رخصة الهدم:** عادة ما يتم رفض منح الرخصة لوجود نقص واضح في الوثائق أو عدم كفاية البيانات المدرجة بها، أو لوجود خطر حقيقي ينجر عن عملية هدم البناء.

فبالنسبة للأخطار المنجرة عن عملية الهدم، فعلى الرغم من أن التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017، التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، تحدد التدابير الواجب إتخاذها من الطرف المتحصل على رخصة هدم بناية واقعة في مناطق الخطر دون منعه من ممارسة حقه على ملكيته، إلا أن رئيس المجلس الشعبي البلدي قد يتدخل لمنع تسليم رخصة الهدم في تلك المناطق إعمالاً بالسلطة الممنوحة له في إطار الضبط الإداري.

والجدير بالذكر أنه، وبخصوص قرارات الرفض الصادرة في طلبات عقود التعمير (رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء ورخصة الهدم)، أو في حالة لم ترد السلطات المكلفة بتحضير العقد وتسليمه على طالبه، قد منح له المشرع مكنة الطعن في هذا القرار أو الاستفسار عن علة سكوت السلطة المختصة بالنظر في طلبه (راجع نصوص المواد 31 (رخصة التجزئة) و40 (شهادة التقسيم) و62 (رخصة البناء) و82 (رخصة الهدم)، من نفس المرسوم التنفيذي. 15-19 المعدل والمتمم).

حيث يودع المعني (كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها) الطعن في شكل طلب مكتوب، لدى إحدى الهيئات التالية:

- **الوالي أو الوالي المنتدب**، بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- **الوزير المكلف بالعمران**، بالنسبة:

- للعقود التي يكون تسليمها من إختصاص الوالي المختص إقليمياً.

- للعقود التي يكون تسليمها من إختصاص الوزير المكلف بالعمران.

- للطعون في قرارات اللجنة الولائية المكلفة بدراسة الطعون المودعة لديها (راجع المادتين 2 و3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية 2015، الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير).

تتم معالجة الطعون أمام الهيئات المشار إليها أعلاه، كما يلي:

- **اللجنة الولائية**: تعالج الطعون المعروضة على اللجنة الولائية والمتعلقة بعقود التعمير، من خلال دراستها والفصل فيها من جديد في أجل خمسة عشرة (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداعه.

بعد دراسة الطعن، يصدر القرار نهائياً تنفيذاً، ليبلغ لملتسمه ورئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل خمسة (5) أيام.

- **اللجنة الوزارية**: تعالج الطعون المعروضة على اللجنة الوزارية والمتعلقة بعقود التعمير، من خلال دراستها والفصل فيها من جديد في أجل خمسة عشرة (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداعه.

بعد دراسة الطعن، يصدر القرار نهائيا تنفيذيا، ليبلغ لملتسمه والسلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية لل عمران في أجل خمسة (5) أيام.

في كلتا الحالتين، إذا لم يتحصل ملتسم الطعن على رد من اللجنة المختصة في الأجلين المحددين أعلاه، منحه المشرع فرصة ثانية في إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بال عمران مقابل وصل استلام (راجع نص المادة 6، نفس القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه).

والجدير بالذكر، أن المشرع قد منح أيضا لمن لم يرضه الرد أو من لم يتم الرد على طلبه، مكنة اللجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية المختصة موضوعيا وإقليميا.

الملحق رقم (01) يوضح: نموذج عن الدعوات الموجهة لأعضاء الشباك الوحيد  
لحضور اجتماع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عنابة

دائرة عنابة

بلدية عنابة



مديرية التعمير والتهيئة العمرانية

رقم : ...../ع/2019

عنابة في : .....

السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عنابة

إلى

السادة :  - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة

المعمارية والبناء

- مفتش التعمير .

- رئيس مفتشية أملاك الدولة .

- المحافظ العقاري المختص إقليميا .

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

- رئيس القسم الفرعي للري .

- الحماية المدنية.

- مدير شركة توزيع الكهرباء والغاز

للشرق عنابة.

- مدير البيئية للولاية .

- مدير السياحة للولاية.

- مدير السكن لولاية عنابة

- مديرية الشؤون و التنظيم مصنحة المنازعات

والعقود الإدارية لبلدية عنابة

الموضوع : ف/ي دراسة طلبات عقود التعمير في إطار الشباك الوحيد.

يشرفنا دعوتكم لحضور إجتماع الشباك الوحيد للبلدية المحدث بموجب قرار السيد رئيس دائرة عنابة رقم: 01 بتاريخ: 15 نوفمبر 2015

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 يناير 2015 الذي يحدد كقيبيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمقرر يوم: 2019/././.

على الساعة: الثامنة والنصف صباحا ويكون الإجتماع يوما كاملا بمقر مديرية التعمير والتهيئة العمرانية لبلدية عنابة والمخصص لدراسة الطلبات

الآتية :

**\*ملفات طلب رخص البناء الخاصة بالسادة:**

ملفات رفع التحفظات

01- الاسم و اللقب/عنوان المشروع/طبيعة المشروع

02- ...../...../.....



2019/05/26

\*ملفات طلب رخص البناء الخاصة بالسادة:

ملفات رفع التحفظات

- 01- /بوسيجور نهج لاطام رقم 12 عنابة / تعديل طابق أرضي +طابقين +قبو +سطح غير مستعمل - \*طلب رخصة بناء\*
- 02- /تجزئة واد القبة 02 قطعة رقم 01 عنابة/تعديل طابق ارضي+طابقين+سطح.
- 03- /حي إليزا شارع ميموزا رقم 07/ارتفاع بطابق ثاني لمسكن بطابق أرضي+أول+سطح
- 04- /المكان المسمى بوعلی السعيد رقم 42 قسم 199 مجموعة ملكية 232 عنابة/بناء طابق ارضي+05+سطح+سدة
- 05- /نهج عيساوي محمد رقم 24 قسم 216 مجموعة ملكية رقم 18 حصة رقم 01/تهئية محل تجاري إلى محنين تجاريين
- 06- /تجزئة خليج المرجان 02 قطعة رقم 19 /بناء طابق أرضي+02 سطح مع قبوين  
\*\*\*\*\*
- 07- /حي بوسيجور 29 شارع كيسوم حميدة و شارع جول فردين القسم 80 مجموعة ملكية رقم 98 عنابة/بناء طابق ارضي+02+03 اقبية تغيير اسم -
- 08- /حي واد القبة المكان المسمى حفرة النبة/تهئية ل 35 مسكن جماعي طابق ارضي+05+Duplexe+طابق سفلي.
- 09- /نهج حباش الشريف مجموعة ملكية رقم 28 القسم 116 عنابة/بناء طابق ارضي+02+سطح.
- 10- /حي الريم سيدي عاشور قسم 50 مجموعة ملكية رقم 12 و 14 /تعديل طابق ارضي+15+قبو مع محلات تجارية.
- 11- /نهج افريقيا عنابة/الارتفاع بطابق ثالث(ستوديو).
- 12- /شاطئ ريزي عمر رقم 04 عنابة/ارتفاع لعمارة طابق ارضي+16+Duplex\*اتجاز 34 مسكن ترقوي\*.
- 13- /تجزئة 19 ماي 1956\*السهل الغربي\*02\*حصة رقم 317 عنابة/تعديل طابق ارضي+02+قبو+سطح مستعمل+سياج.
- 14- /تعاونية ديار السلام قطعة رقم 23 عنابة/بناء سياج.
- 15- /واد الفرشة طريق سرايدي قسم 349 مجموعة ملكية رقم 327 عنابة/تعديل 100 مسكن ومكاتب و محلات تجارية+مرائب (\*عماريتين (A.C) طابق أرضي+08+04 اقبية) \* عمارة (B) طابق أرضي+09+04 اقبية. \*المرحلة الأولى : عمارة (A) مسكن ترقوي \*المرحلة الثانية : عمارة (C) مسكن ترقوي \*المرحلة الثالثة : عمارة (B) 32 مسكن ترقوي
- 16- /نهج عيساوي محمد رقم 24 حصة 02 و 03 عنابة/ تعديل طابق ثالث لبناية طابق ارضي+02 والإرتفاع بسطح مستعمل
- 17- /84 شارع ديدوش مراد /تعديل عمارة (مكاتب) طابق أرضي+04  
\*ملفات طلب رخص الهدم الخاص بالسادة:
- 18- /نهج لميبار رقم 03 عنابة/هدم بناية طابق ارضي+01.
- \*ملفات طلب شهادة تقسيم الملكية الخاص بالسادة:
- 19- /حي بلعيد بلقاسم 184 مسكن قطعة رقم 79 عنابة/شهادة تقسيم ملكية.

الملحق رقم (02) يوضح: نموذج عن ورقة حضور اجتماع الشباك الوحيد للبلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

دائرة عنابة

بلدية عنابة

مديرية التعمير والتهيئة العمرانية

عنابة في: ... / .. / ....



رقم : .. / ....

ورقة الحضور

الموضوع: إجتماع الشباك الوحيد لبلدية عنابة يوم: ..../..../....

لدراسة وفحص عقود التعمير طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 يناير 2015.

الرقم	الإسم واللقب	الهيئة	الإمضاء
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

.....: بداية الإجتماع على الساعة

.....: نهاية الإجتماع على الساعة

الملحق رقم (03) يوضح: نموذج عن المحضر المتضمن آراء الأعضاء المجتمعين  
في الشباك الوحيد

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عنابة

دائرة عنابة

بلدية عنابة



مديرية التعمير والتهيئة العمرانية

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 يناير 2015. - الطالب:

- عقد التعمير: رخصة البناء: ( ) .

الإمضاء	الملاحظات	الرأي	الممثل	الهيئة
			السيدة: .....	رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلته
			السيد: .....	رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة والبناء أو ممثلته

الملاحق

مفتشة رئيسية للتعمير	السيدة:.....			
رئيس مفتشية أماك الدولة أو ممثله	السيدة:.....			
المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله	السيدة: .....			
رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله	السيدة:.....			
رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله	السيدة:.....			
مدير البنية للولاية أو ممثله	السيدة:.....			

الملحق رقم (04) يوضح: طلب استشارة قانونية في آجال انقضاء رخصة الهدم



مديرية التنظيم والشؤون العامة  
مصلحة المنازعات و العقود الإدارية

رقم: 2017/...

27 فيفري 2017

عناية في: .....  
رئيسة مصلحة المنازعات و العقود الإدارية  
إلى  
السيد / مدير التعمير و التهيئة العمرانية لبلدية عنابة

الموضوع: طلب إستشارة قانونية ف/ي آجال إنقضاء رخصة الهدم  
المرجع: مراسلتكم رقم 543 المؤرخة في 2017/02/15

رداً على مراسلتكم المشار إليها بالمرجع أعلاه، و المتعلقة بآجال إنقضاء رخصة الهدم.  
-حيث أنه تم إستشارة الأستاذ /دريسي محمد محامي معتمد لدى المحكمة العليا و مجلس الدولة و التي جاء فيها أنه بمقتضى المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 واضحة و صريحة في تحديد آجال إنقضاء رخصة الهدم و قد قدرتها بخمس سنوات و هي المادة الواجبة التطبيق لأن القانون و المرسوم التنفيذي أرقى في التطبيق على التنظيم.  
-حيث أنه و من جهة أخرى و في حالة وقوع نزاع في هذا الخصوص تكون بلدية عنابة طرفاً فيه و يتم اللجوء للفصل فيه أمام العدالة ،فإن القاضي الإداري سيأخذ بما تنص عليه المادة 85 فيما يتعلق بالآجال

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير

رئيسة مصلحة المنازعات و العقود الإدارية

بالتوقيع  
و الختم  
و التاريخ