

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري

الإجابة النموذجية لامتحان مقياس قانون التهيئة والتعمير



الجواب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أولاً/ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: لقد عرفت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 هذا المخطط كما يلي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التتمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي". من خلال هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري حاول أن يعطي تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجعله يحدد قوام الأرض العمرانية عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، وحسب المادة 17 من نفس القانون فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، إن أهمية هذا المخطط تتجلى في أنه يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار من خلال إجراء دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا لتحديد كفاءات استخدامها الأمثل و مراقبة التوسع العمراني للمدن، كما يسعى المخطط لمحاولة إيجاد توازن بين وظيفة البناء وممارسة النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وحتى الثقافية والدينية من خلال التنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة التي تتدخل في عملية إعداد المخطط، لذا يعتبر هذا المخطط أداة تعمير ذو وجهين قانونية وتقنية، حيث يحدد قواعد التعمير ومعايير البناء والجزاء المترتب عن مخالفتها.

ثانيا/محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: بشكل عام فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن يحتوي على الأحكام التالية:

01- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

02- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

03- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يشمل المخطط على تحديد للمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها، ويحدد مساحات حماية المؤسسات أو التجهيزات المنطوية على هذه الأخطار. وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 في هذا المحتوى من خلال المادتين 17 و 17 مكرر منه.

الجواب الثاني: مفهوم مخطط شغل الأراضي:

أولاً/: تعريف مخطط شغل الأراضي: لم يعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي واكتفى بتحديد موضوعه في حين نجد أن أهم تعريف فقهي في هذا المجال هو الذي يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه وثيقة عمرانية تمسكها البلدية يتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري العمراني ومهمته تثبيت القواعد الأساسية لشغل واستغلال

الأراضي بما في ذلك البنايات التابعة لها، ويرتبط هذا المخطط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط لشغل الأراضي، يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 32 من القانون رقم 90-29 من لائحة تنظيم ونظام تسحبه مستندات بيانية مرجعية حددتها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، تتمثل المهام الأساسية لهذا المخطط في أنه وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، كما يضبط معاملات الأراضي العمرانية الثلاث: معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض والكثافة القصوى للبناء، ويبين الشروط الأساسية للتعمير في المنطقة وتقسيمها لمناطق حضرية وغير حضرية وارتفاعات مما يضمن التوازن بين المناطق السكنية والمناطق الفلاحية والمناطق الصناعية وأماكن الراحة والترفيه...

ثانيا/: محتوى مخطط شغل الأراضي: تتكون العناصر التي يحددها مخطط شغل الأراضي أساسا:

- 01- تحديد القطاع والمناطق المعنية بالمخطط وحقوق البناء واستعمال الأراضي..
- 02- تحديد الارتفاعات والأحياء والشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- 03- تعيين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به وأنماط البنايات واستعمالاتها.
- 04- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- 05- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء وطرق المرور والمواقع المخصصة للمنشآت.
- 06- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

الجواب الثالث: مفهوم شهادة المطابقة:

أولا/ تعريف شهادة المطابقة: طبقا للمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمادة 56 من القانون رقم 90-29 فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وقد نصت المادة الثانية من القانون رقم 08-15 بأنه يقصد بتحقيق المطابقة: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ".

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: " ذلك القرار الإداري الذي يسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بعد انتهائه من أشغال البناء لإثبات إنجازها طبقا لأحكام رخصة البناء ". وبالتالي فإن شهادة المطابقة هي إلزامية وملازمة لرخصة البناء حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية دون الحصول عليها، لأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين بالنسبة للبناءات غير المعدة للسكن.

ثانيا/ خصائص شهادة المطابقة: من خلال التعاريف السابقة يظهر أن شهادة المطابقة تتميز بما يلي:

- 01- تشترك هذه الشهادة مع غيرها من وسائل التهيئة والتعمير في كونها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة ضمن أحكام القانون الإداري ويخضع في منازعاته للقضاء الإداري.
- 02- تشترك شهادة المطابقة مع شهادة التقسيم ورخصة الهدم في كونها من الوسائل اللاحقة لعملية البناء.
- 03- تختلف شهادة المطابقة عن الرخص والشهادات العمرانية الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير.

ثالثا/ أهمية شهادة المطابقة:

- 01- تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور.
 - 02- إن شهادة المطابقة تساهم في الحد من البناءات الفوضوية سواء كانت هذه البناءات والأشغال تامة أو غير متممة.
 - 03- معرفة المسؤولين عن حدوث كوارث بسبب عدم تطابق الإنجاز مع رخصة البناء ومع المخططات الهندسية وتوقيع جزاءات عليهم.
 - 04- تساهم شهادة المطابقة في إنشاء مجتمع حضري وترقية البناءات واعطاء مظهر جمالي ولائق.
 - 05- تعد شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية على البناء، حيث تتم عملية الرقابة بعد إنجاز مشاريع البناء لمعرفة مدى احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير.
- رابعا/ نطاق تطبيق شهادة المطابقة: تطبق شهادة المطابقة على كافة التراب الوطني ويلتزم بطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص قد حصل مسبقا على رخصة البناء وأتم أعمال البناء كأصل عام، وترد نفس الاستثناءات المتعلقة بالرخص والشهادات الأخرى على شهادة المطابقة فيما يتعلق بالأعمال المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل الاستراتيجية.