

السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري

التصحيح النموذجي لامتحان السداسي الثاني في مقياس قانون التهيئة و التعمير

الجواب الأول: تحديد محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

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 والهياكل الأساسية.

03- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يشمل المخطط على تحديد للمناطق و الأراضي 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. (06 نقاط)

الجواب الثاني: تحديد 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 و ارتفاعات مما يضمن التوازن بين المناطق السكنية والمناطق الفلاحية والمناطق الصناعية وأماكن الراحة والترفيه... (06 نقاط)

الجواب الثالث: تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء

01- النطاق الموضوعي لرخصة البناء: لقد حددت المادة 52 من القانون رقم 90-29 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء كالتالي:

- أ- كل تشييد للبنايات الجديدة مهما كان استعمالها: يقصد بتشديد البنايات الجديدة هو إنشاء البناء و إقامته لأول مرة أي استحداثه من العدم بوضع أساسات المبنى لأول مرة.

ب- كل تمديد لبنايات موجودة: التمديد هو زيادة حجم البنائيات القائمة بإضافة مساحات جديدة للأجزاء الموجودة من قبل بواسطة التوسع طولاً أو عرضاً أو بالتعليق.

ج- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة: و نقصد به التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم سواء من الداخل أو الخارج، أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتهديمها و إعادة بنائها مما يؤدي للزيادة في عمر العقار المبني.

د- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج: التدعيم هو تقوية المباني و إزالة ما بها من خلل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.

وقد فصلت في ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصها على أنه يشترط الحصول على رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

02- النطاق المكاني لرخصة البناء

إن رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني طبقاً لمبدأ شمولية رخصة البناء على كل الأقاليم، إلا في حدود الاستثناءات الواردة بالمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يتعلق بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات. (08 نقاط)

