**مقياس**: **قانون التهيئة و التعمير.**

**مقدمة**: (طرح الاشكالية)

 **المحور الاول**: مفهوم قانون التهيئة و التعمير.

 -نشاءة وتطور هذا القانون.

 **المحور الثاني:** ادوات التهيئة و التعمير.

 -المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

 -مخطط شغل الاراضي

 **المحور الثالث:** الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير

 -الرخص

 -الشهادات

 **المحور الرابع: الرقابة في مجال التهيئة و التعمير**

-الرقابة الادارية

 -الرقابة القضائية

**خلاصة:** (النتائج المتوصل اليها)

**المراجع:**

\_ القانون:01-20 مؤرخ في 12/12/2001،المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة.

\_القانون:90-29 مؤرخ في 01/12/1990 معدل بموجب القانون:04-05 مؤرخ في14/08/2004 متعلق بالتهيئة والتعمير.

**مراسيم تنقيذية**:

\_المرسوم التنفيذي:91-175 ،مؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

**مقدمة:** (طرح الاشكال)

لا يمكن الحديث عن تحديث زمن معين لتطور العمارة في حياة الانسان بالنظر الى قدم الموضوع وتعدد الحضارات التي وصلت حد الرقي في العمران الى حد ان بعض البناءات لم تجد لها تفسير مثل: الحدائق المعلقة ببابل، أهرامات الجيزة.

غير ان الحديث عن وجود قانون يضبط النشاط العمراني للأفراد يرجع للقرن في بعض المدن الايطالية كفينيسيا ثم انتشر الى كل من فرنسا والمانيا في شكل قواعد متفرقة الى غاية نهاية الحرب العالمية الاولى اين ظهرت الحاجة الى وضع قواعد قانونية وجمعها في قانون واحد نظرا لتفشي ظاهرة العمران الفوضوي تتعلق بوظيفة الضبط مما ادى الى تنظيم كيفية ممارسة حق الملكية العقارية بما يحقق المصلحة العامة من خلال محاولة التوفيق بين احترام هذا الحق وكمسؤولية الدولة في حفظ النظام العام.

من هذا المنطلق وصلنا الى فرع قانوني جديد يتسم بعدة خصوصيات تجمع بين خصائص القانون العام وخصائص القانون الخاص،وهو ما سنتناوله في هذه الدراسة من خلال وضع إطار مفاهيمي لهذا القانون ثم ادواته ووسائله القانونية وأخيرا مجال الرقابة التي يخضع لها.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لقانون التهيئة و التعمير.

قصد الاحاطة ما امكن بأبعاد هذا القانون الحديث نتطرق الى مفهومه، نشأته و تطوره.

**المبحث الأول:** مفهوم قانون التهيئة و التعمير.

يقصد بالمفهوم كل العناصر الدالة على الشيء وتحديده تحديدا جامعا ومانعا تمييزا له عن كل ما قد يتداخل معه كان لزاما تعريف القانون ومصادره في مطلب أول خصائصه وطبيعته القانونية في مطلب ثاني.

**المطلب الأول:** تعريف قانون التهيئة و التعمير و مصادره.

يقتضي التعريف تحديد الشيء تحديدا إيجابيا ومباشرا، اما مصادره فهي الاصل الذي يشتق منه وجوده كل في فرع مستقل

**الفرع الأول:** تعريف قانون التهيئة و التعمير.

سنتناوله بالتعريف لغة، فقها و قانونا.

**لغة**: حسب قاموس المعجم الوسيط، التعمير هو تحويل الغير المنتج الى منتج وبالتالي فان قانون التعمير هو نصوص تشريعية تنظم و تقنن البناء والتوسع العمراني وينطبق اساسا على المدن والجماعات الحضارية المراكز المحددة والمناطق الضاحوية للمدن الممتدة على 15 كلم من حدود المدن والبلديات.

لقد ربط ابن خلدون العمران بالحضارة وجاء في مقدمته (... وذلك ان طرف النعمة إذا حصل للأهل العمران دعاهم بطبعه الى مذاهب الحضارة والتخلق بعوائدهما، والحضارة هي التفنن في الترف واستجادة احواله والكلل بالضائع التي تأنق من اصنافه وسائل فنونه كالصنائع المهيئة للمطابخ والملابس والمباني او الفرش والآنية وسائر احوال المنزل. للتألق في كل واحد من هذه صنائع كثيرة لا يحتاج اليها عند البداوة وعدم التألق فيها... ) والحضارة تتفاوت بتفاوت العمران، فمتى كان العمران اكثر كانت الحضارة أكمل ويعتبر مصطلح العمران اوسع و اشمل من مصطلح التعمير، حيث ان العمران هو علم تنظيم الفضاء او المجال الخارجي والذي ستشمل جانبين احدهما نظري و الاخر تطبيقي فهو فن تهيئة وتنظيم المجتمعات الحضارية، في حين ان التعمير يغلب عليه الطابع التقني، لذا فان ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي نصوص قانونية وتنظيمية تنظم هذا المجال وتضمن تطبيق القيود الواردة عليه.

**فقها**: يعرف بأنه فرع جديد من فروع القانون الإداري وموضوعاته يمكن ان نطلق علبه: القانون الاداري العمراني فهو اذا يتضمن مجموعة القواعد القانونية التي تشمل الحيز المكاني في اقليم معين(بلدية او ولاية) انما يحقق الصالح العام.

وكذلك يعرف بأنه مجموعة القواعد القانونية و المؤسسات المتعلقة بالتهيئة و التعمير والتنمية الحضاريتين، فهو قانون يهدف الى ايجاد التاطير المادي والنظامي للمدينة (قانون المدينة) وبعبارة اخرى فهو قانون يهدف الى التكفل بإيجاد التاطير القانوني للاستعمال العقار وذلك عبرالاليات او الترتيبات المتمثلة في وجوب اتقان اعمال البناء المراد انجازها و اتساقها مع الاصول الفنية و المواصفات العامة للعمران و البناء او بيان تحديد الاجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم احكام الرقابة على تنفيذ هذه العملية من قبل سلطات الضبط الاداري.

**قانونا**: لقد تناول قانون التهيئة والتعمير في نص المادة: 01 من القانون : 90-29 المؤرخ في :01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير تعريفا، غير ان ما يلاحظ على هذا التعريف انه تعريف موضوعي وبحسب الهدف. "يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير ولتكوين و تحوير المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن ووظيفة الموازنة وكذا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعية والمناظر و التراث الثقافي على اساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"

**الفرع الثاني:** مصادر قانون التهيئة و التعمير

لا تختلف مصادر هذا الفرع القانوني عن بقية مصادر القانون الأخرى طبقا للمادة: 01 من القانون المدني التي جاءت بالمصادر الرسمية مرتبة ترتيبا معينا بالإضافة الى مصادر اخرى. غير اننا نجد ان قانون التهيئة و التعمير اعتبر فرعا من فروع القانون الاداري وبالتالي يتمتع بنفس خاصية هذا الاخير في كون ان القضاء يلعب دورا بارزا في تكريس احكامه كمصدر أساسي وبناءا عليه ارتأينا تقسيم هذه المصادرالى مصادر اساسية ومصادر اخرى.

**أولا: المصادر الاساسية**

التشريع، القضاء والعرف.

1.**التشريع**: يقصد به جملة القواعد القانونية المكتوبة والصادرة عن السلطة المختصة وللتشريع اربع مستويات:

أ. **الدستور**: يعتبر النص الاسمى تستمد منه جل القوانين وجودها ومن ذلك مجال التهيئة والتعمير،ولقد نصت المادة: 26 "الدولة مسؤولة عن امن الاشخاص والممتلكات كذلك المادة: 45 من القانون المدني "تحمي التراث الثقافي الوطني المادي وغير المادي وتعمل على الحفاظ عليه" كذلك نجد المادة: 64/ف1"الملكية الخاصة مضمونة"

المادة 67 "تشجع الدولة على إنجاز المساكن" واخيرا المادة 80 " يجب على كل مواطن ان يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير"

ب. **المعاهدات الدولية:** المعاهدات الدولية التي صادقت عليها الجزائر والعديد منها طات الصلة بمجال البناء و التعمير والمحيط و التنمية المستدامة ونذكر من طلك المرسوم الرئاسي 06-06 المؤرخ في 11/02/2006 المتضمن التصديق على الاتفاقية رقم: 167 المتعلقة بالأمن والصحة في مجال البناء والمبرمة في جنيف بتاريخ 22/06/1988 كذلك المرسوم الرئاسي 06-136 الصادر بتاريخ 10/04/2006 يتضمن التصديق على معاهدة إسناد المعهد العربي للوقاية من الاخطار الطبيعية وأخطار الزلازل المبرم في القاهرة بتاريخ 04 مارس 2004 .

ج . **التقنين**: بالمفهوم الضيق هو مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن البرلمان في مجال التهيئة و التعمير وهي كثيرة منها: قانون 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة،قانون 90-29 المؤرخ في 18 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 مؤرخ في 14 اوت 2004 يتعلق بالتهيئة و التعمير كذلك القانون 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته. ايضا القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري وأخيرا قانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وغيرها من القوانين.

د. **التنظيم:** تطبيقا للنصوص القانونية السابقة،صدرت العديد من التنظيمات نذكر منها المرسوم التنفيذي: 91-175 و 91-177 و 91-178 المؤرخة في 21 ماي 1991 ، يحدد الاول القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء بينما يحدد الثاني إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، علما بأنه تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم الرئيسي 05-317 كما حدد المرسوم التنفيذي الثالث إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ايضا المعدل و المتمم بالمرسوم 05-318 كذلك المرسوم التنفيذي، 95-370 المؤرخ في 15/11/1995 والمتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والتهيئة المدنية في الولاية وعملها وكذلك المرسوم التنفيذي :06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة وكذلك التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 اوت 1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع وأخيرا القرار الصادر في 11/01/2004 المتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الاحترازية لمقاومة الزلازل.

2. **القضاء:** على غرار سلطة القاضي الاداري في مجال المنازعات الإدارية، فان هناك الكثير من المنازعات ذات الطابع العمراني الاداري والتي تجتمع فيها خصائص المنازعة الادارية من حيث كون السلطة العامة صاحبة الامتيازات الهادفة الى تحقيق المصلحة العامة طرفا في النزاع طبقا للمعيار العضوي يضاف لها الطابع المتخصص للمنازعة وهنا نطرح مسالة تخصص القضاة بحيث انه اضافة الى الاستعانة بالخبراء في مختلف المجالات العقارية والعمرانية و الهندسة المدنية ...الخ فانه يتعين الاخذ بعين الاعتبار بخصوصية النزاع الاداري العمراني التقني ومن جهة اخرى بالنظر الى وظيفة القاصي الاداري كونه قاضي مجتهد، ضف الى ذلك اختصاص القاضي المدني في القضايا الرامية الى تحديد المسؤولية المدنية ثم اختصاص القاضي الجزائي في القضايا التي تشكل جرائم وهنا طبعا يكون مجال القاضي محدود من حيث الممارسة القانونية اذ يقتصر دوره على تطبيق النصوص القانونية.

**العرف العمراني:** يقصد به تكرار السلوك من قبل السلطات العامة في مجال التهيئة و العمران على وجه يعتقد الافراد بإ لزاميته فانه كما هو مستقر في شكل الفروع القانونية ان توافر الركنين المادي و المعنوي يجعله مصدرا له.

**ثانيا: المصادر الاحتياطية**

أ.الفقه: يقصد به اراء الفقهاء ومختلف الدراسات و النقاشات التي تعرض من قبل الباحثين والدارسين و المنشغلين بحقل الدراسات القانونية المتخصصة في المجال العمراني على غرار المقالات والكتب والمذكرات و الرسائل،حيث انها تعتبر بمثابة المجال الخصب لطرح الافكار ومناقشتها وعرض الاراء و الحلول وبالطبع فهي ليست ملزمة لكنها تبين مختلف الاراء التي قد تساعد القاضي وتشرح للمشرع النقائص وتقترح الحلول الموجودة في كل من النصوص او التي تفرزها الوقائع اليومية التي عايشتها السلطات وعايشها الافراد،غير ان الدراسات الجزائرية في هذا المجال جد قليلة.

**ب. الاستشارات المتخصصة:** تعتبر مدارا خاصا في مجال التهيئة والتعمير بالنظر للطابع الخاص الذي يستلزم الاستشارة لبعض الهيئات كالغرف التجارية و الفلاحية والتجمعات المهنية في حالة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي،فترد هذه الاستشارات في مشاريع القوانين التي تعرض على السلطة التشريعية مثل رخصة البناء لبعض من الاراضي التي قد تبدو ظاهريا ملائمة ولكن من الضروري إجراء الخبرات اللازمة.

**ثالثا**: خصائص قانون التهيئة و التعمير وتحديد طبيعته القانونية:

الفرع الاول: الخصائص.

يتميز قانون التهيئة و التعمير بالخصائص التالية:

- المصدر الاول في العملية التشريعية: بالرغم من اعتباره المصدر الاول في العملية التشريعية إلا ان ذلك من نوع خاص حيث ان هذه العملية التشريعية تتم على اساس دفعات وبقوانين ذات نوعية إذ نجد على راس هذه العملية التشريعية الدستور وهو اسمى القوانين يليه القانون التوجيهي العقاري باعتباره المصدر الام ثم في الاخير يأتي قانون التهيئة و التعمير المدعم بالقوانين التطبيقية.

-الاصل التشريعي: فالأصل التشريعي هو الذي يحصر ابعاده من حيث الهيئات و الوسائل المحددة قانوني.

-فرع قانوني حديث: مقارنة بغيره من القوانين كونه ارتبط بظاهرة التصنيع التي تشهدها المجتمعات البشرية والتي تحمل عدة سلبيات اهمها:

.نظم العمران.

.إفراغ الارياف.

.الزيادة السريعة للكثافة السكانية في المدن.

ان هذه السلبيات تستدعي بالضرورة،إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة.

-تداخل احكام قانون التهيئة والتعمير مع باقي فروع القانون العام كقانون البيئة بالرغم من العلاقة العكسية، بحيث نجد ان القانون 90-29،جعل موضوع البيئة من اكثر الموضوعات الواردة فيه وكذلك النصوص القانونية 19-08 ومل القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير من دون ان ننسى الاملاك الوطنية

حيث يتداخلان في مجال التراث العمراني ووجوب إفراغ الوعاء العقاري كذلك ما يتعلق بإقامة بنايات وإنشاءات على اراضي مملوكة للدولة او مجموعاتها(ولاية ، بلدية)سواء كانت سكنية او مهنية كما يوجد تداخل مع بعض فروع القانون الخاص كالقانون المدني و التجاري.

-يهدف الى الحفاظ على النظام العام بالمفهوم التقليدي يضاف لها الهدف المخصص البيئي و العمراني.وبهذه الخصائص يمكن التحدث عن الطبيعة القانونية لقواعده.

**الفرع الثاني**: **تحديد الطبيعة القانونية لهذا القانون.**

بعد عرض اهم الخصائص التي يتميز بها قانون التهيئة والتعمير يمكن من خلال ذلك التحدث عن الطبيعة القانونية لقواعده.

اولا: قواعد مزيج من الاحكام القانونية العامة والخاصة.

-لقانون التهيئة والتعمير خاصية تنظيم مسائل تتعلق بالملكية الخاصة، كالبناءات الفردية و الاستثمار في الملكية الخاصة...الخ

-كذلك فان قانون التهيئة والعمران من القوانين العامة باعتباره يتناول بالتنظيم دور الهيئات الادارية العامة في مجال العمران.

-قانون العمران له طرح خاص يهدف بصفة خاصة الى التوسع العمراني.

-من اهداف قانون البيئة حمايتها.

-قواعد مزيج من الاحكام التنظيمية ذات الصلة بالتهيئة والبيئة وهما متعاكسان.

ثانيا:قواعد قانون التهيئة والتعمير ذات طبيعة تنظيمية وقائية اكبر منها عقابية.

فالمالك حر في تشييد بنايته دون استصدار ترخيص لها ثم ان منعه من الانتفاع بأرضه يتضمن مصادرة لهذا الحق،الال ان الدولة ملزمة بالتدخل لتنظيم اعمال البناء و التعمير حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة نظرا لخطورة اعمال البناء ومكوناتها وعناصره من الماحية المادية والتقنية كأعمال الحفر و الردم وإقامة الاساسات وأعمال التعلية والتعديل والتوسع وطبيعة المواد المستعملة في عملية البناء...الخ، وهو الامر الذي يستوجب في كل الاحوال حماية الافراد من اخطار الانهيار المحتملة والتي تتطلب وجوبا إتقان اعمال البناء ومطابقتها مع الاصول التقنية والمواصفات الفنية العامة والخاصة للأعمال البناء والمطابقة مع احكام الرقابة التي تمارس عليها من لدن سلطات الضبط ، وبالتالي انه:

 -قانون تتعايش فيه المصالح العامة و الخاصة دون اصطدام ومن خلاله يمارس الافراد اشغالهم العقارية للإشباع حاجياتهم.

-العمل على تحقيق اهداف التعمير المسطرة من لدن الدولة.

-جعل قواعده كفيلة بتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد التي تتجسد في مشاريع البناء والهدم وبين المصلحة العامة للمراقبة التي تقتضي تنظيم المجال العمراني والفلاحي... الخ.

ثالثا: قواعد التهيئة والتعمير امرة جوهرية من النظام العام.

حيث انه من الضروري على الادارة ان تفرض قيودا بواسطة مجموع القرارات الفردية والتنظيمية ، مثلا: (الطرق، الأزقة، اطراف المنشئات، معبر المشاة، منع فتح باب للإخراج السيارة بسبب وجود عوائق تساعد على المضايقة).

ان الاوامر التي تصدرها الادارة في مثل هذه الحالات تلزم السلطات المكلفة بالتنفيذ السهر على الاحترام الكامل للشروط الشكلية و الموضوعية في هذا المجال.

بالمقابل يقع على عاتق الافراد احترام كل الشروط وقواعد التعمير،مع الابقاء على حق الافراد في منازعة الادارة ومتابعتها قضائيا وطلب التعويض عن الاضرار المترتبة جراء ما تخلفه تصرفاتها القانونية وأعمالها المادية جراء تأدية النشاط العمراني وحماية الممتلكات، مثل اعمال التهيئة التي تقوم بها البلدية دون اتخاذ إجراءات معينة. ويقصد بالإجراءات هنا، الاجراءات الشكلية مثل، طلب الاستشارة طلب الخبرة، المعاينة، اما الاجراءات الموضوعية فتتعلق بمخاطبة الاشخاص

المبحث الثاني: نشأة وتطور قانون التهيئة و التعمير في الجزائر.

لقد مر الوضع بعدة مراحل، كان لها الاثر البارز في تحديد معالم القوانين السارية والمعمول بها آنذاك وسنقتصر في التقسيم على مرحلتين: مرحلة الاستدمار و مرحلة ما بعد الاستقلال.

المطلب الأول: مرحلة الاستدمار.

مرت الجزائر كما هو معروف قبل سنة 1962 بعهد استعماري طويل امتد منذ سنة 1830 غير انه لم يكن كافيا لنسق تواجد وتعاقب حضارات كانت سابقة على وجوده.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار.

تميزت الجزائر بنسيج عمراني يعبر عن تعاقب عدة حضارات على ارضها بداية بالعهد النوميدي الروماني،حيث شيد الرومان مدن بأكملها في الجزائر كانت ولا تزال من اجمل مدن العالم بخصائصها الهندسية وتخطيطها المدني الذي جمع بين المرافق الاجتماعية و الدينية،حيث تشهد اثار جميلة تيمقاد و تيبازة على هذه الحقبة التي تميز فيها العمران بطابع تشييد المدن على السواحل،كما عرف الفتح الاسلامي تصاميم عمرانية هندسية غاية في الجمال. فان كانت مدينة تيهرت اقدم مدينة في الجزائر سنة 761 ميلادي،تلاها إنشاء مدينة أبهران،اي وهران سنة 903 م وفيها شيد بولوغين بن زيري(قصبة الجزائر) ويشهد لهذا العمران بالروعة،فقد تحدث إبن خلدون عن قصر اللؤلؤة ببجاية الذي شيده الحماديون من اخر الدنيا،كما كان العثمانيون فيما بعد إشراقا،فانشئوا القصور،(قصر الباي احمد، قصر الداي حسين، المساجد...الخ)

الفرع الثاني: الوضع العمراني من سنة 1990 الى يومنا هذا.

 صدر قانون 90-25 والمؤرخ في 18/11/1990م والمتضمن التوجيه العقاري، كما سبقه إصدار قانون الولاية 90-09 وقانون البلدية 90-08 المؤرخين في 04 افريل 1990 م ثم في الاخير صدر القانون 90-29 بتاريخ 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب القانون04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 متبوعا بجملة من النصوص التنظيمية التطبيقية التي تحدد كيفية تجسيد وتطويق هذه التهيئة،كذلك القانون 98-04 المؤرخ في جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ثم القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث، حيث كشفت الكوارث الطبيعية انذاك كالفيضانات بالعاصمة سنة 2001 ،زلزال بومرداس 2003 عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مقصود الكوارث الطبيعية والإخطار الكبرى،ضمن قوانين التهيئة و التعمير ومن ثم نذكر صدور قانون 08-15 المؤرخ في 20جويلية 2008 المتعلق بتسوية البنايات.

الفصل الثاني: الادوات والوسائل القانونية للتهيئة و التعمير.

لقد تناول قانون التهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون 04-15،جملة من ادوات النسيج العمراني وهي وسائل قانونية تهدف الى تنظيم حق البناء وسنتناول ذلك بالشرح فيما يلي:

المبحث الأول: ادوات التهيئة و التعمير.

تناول قانون التهيئة والتعمير السالف ذكره ادوات وهي مخططات توجيهية للتهيئة و التعمير وأخرى لشغل الاراضي وسنتناول كل منها في مطلب مستقل:

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يمكن الاجتهاد في إيجاد مرادفا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمصطلح بالقول إنه بطاقة هوية لمنطقة عمرانية.

اولا: تعريفه.

جاء في نص المادة : 16 من قانون التهيئة و التعمير "المخطط التوجيهي هو اداة للتخطيط المجالي و

التسيير الحضري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي"

لذا فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية

مرجعية مما يعني ان هذا المخطط يكون على مستوى بلدية واحدة كما يمكن ان يمتد الى اكثر من ذلك.

ثانيا: اهداف المخطط التوجيهي.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى:

-تحديد التحصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية او مجموع بلديات حسب القطاع.

-تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الاساسية.

-تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ثالثا: اقسام المخطط التوجيهي.

يقسم المخطط التوجيهي المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة وهي:

القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، قطاعات غير قابلة للتعمير.

القطاع: هو جزء يمتد من تراب لبلدية يتوقع تخصيص اراضيه للاستعمالات عامة واجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاث الاولى:

تسمى قطاعات التعمير:

أ-القطاعات المعمرة: تشمل كل الاراضي حتى وان كانت غير مجهزة بصيغ التهيئات التي تشملها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها و مستحوذات التجهيزات و النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنايات المجتمعة، كما تشمل ايضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها(راجع نص المادة 20 من قانون التهيئة و التعمير).

ب-القطاعات المبرمجة للتعمير: هي قطاعات مبرمجة للتعميرعلى الامدين القصير و المتوسط اي في افاق 10 سنوات حسب جدول الاولويات المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

ج-قطاعات التعمير المستقبلية: هي الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد اي في افاق 20 سنة حسب الاجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق البناء المنصوص عليها محددة بدقة و التوجهات المتعلقة بها تتناسب وتتلاءم مع توجهات الاقتصاد العام.

اما عن نطاق هذه القطاعات نتصوره كما يلي:

-يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير

1**.لائحة التنظيم** : يجب ان يتضمن المخطط التوجيهي مذكرة تقديم تثبت تلاءم احكام مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي والبرامج المعتمدة في البلدية او البلديات الى جانب القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب الوطني.

كما تبين لائحة التنظيم نوع المنشئات و التجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هي محددة في المخطط التوجاهي وتلك التي تتحملها الجماعات المحلية وكذا اجال إنجازها.

أ.مخطط بيان الموقع.

ب.مخطط طوبوعرافي.

ج.خريطة تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأضرار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتجارب التقنية المتعلقة بذلك وكذا الاخطار الكبرى المبنية على المخطط العام للوقاية.

د.مخطط التهيئة العامة يوضح المناطق المتجانسة ومواقع المنشئات العمومية وخطوط الشبكات و الطرق والمساحات الواجب الحفاظ عليها وخصوصياتها.

و.مخطط التركيبة العمرانية: ومعنى التركيبة العمراني ان التجمع العمراني يجب ان يتضمن كل المرافق الضرورية للعيش الكريم من طرق ونشاطات وفضاءات ترفيهية، خزان مائي ،محطة التوليد الكهربائي وكل الخدمات الضرورية

**إعداد مخطط شغل الاراضي.المطلب الثاني:**

يمر هذا المخطط بثلاث مراحل هي: الإعداد، الاستقصاء والمصادقة.

1**.إعداد مخطط شعل الاراضي:**

يقرر مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من البلدية او البلديات المعنية ويتضمن:

-تذكير بالحدود المرجعية للمخطط وفقا لما حدده هذا المخطط التوجيهي.

-بيان لكيفيات مشاركة الهيئات و الادارات العمومية والجمعيات في إبداء الرأى حول إعداد المخطط كما يمكن ان تسند عملية الإعداد من لدن رؤساء البلديات المعنية الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات اذا كان المخطط يشمل بلدتين او عدة بلديات.

-بعد صدور مقرر إعداد المخطط ، يقوم رئيس البلدية او الرؤساء او المؤسسة العمومية المشتركة إبلاغ رؤساء الغرف للتجارة و الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر إعداد المخطط ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة 15 يومأ للإفصاح عن مشاركتهم في إعداد المخطط ويبلغ مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه ايضا بمداولة وتمهل المصالح العمومية الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة خلال مدة 60 يوم للابداء ارائها وملاحظاتها وإذا لم تجب اعتبر رأيها موافقا.

2**.مرحلة الاستقصاء العمومي**:

 يخضع مشروع المخطط المصادق عليه للاستقصاء عمومي لمدة 60 يوم.

يصدر رئيس البلدية او البلديات قرارا بهذا الصدد،يتضمن:

-مكان او اماكن الاستشارة.

-تعيين المفوض او المفوضين المحققين.

-يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ نهايته.

-يبين كيفيات اجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر البلدية او البلديات طوال مدة التحقيق،وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص اقليميا.

خلال مرحلة التحقيق تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس البلدية او البلديات ويصرح عنها مباشرة امام المفوض او ترسل له كتابيا،يقفل السجل عند انقضاء المهلة القانونية يوقعه المفوض او المفوضين المحققين ويقوم هذا الاخير خلال 15يوما الموالية باعداد محضر قفل الاستقصاء يرسله الى البلدية او البلديات مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

3**.مرحلة المصادقة:**

يرسل المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل اليها من طرف المفوض الى الوالي المختص اقليميا،للإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما،اذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقا.

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على المخطط ويبلغ بعد المصادقة للوالي المختص او الولاة المختصين،المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية،الغرف التجارية والغرف الفلاحية كما يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس البلدية.

 **مراجعة مخطط شغل الاراضي:**

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي،الا بشروط منها:

-اذا لم ينجز في الاجل المقرر ثلث البناء المسموح به.

-اذا كان الاطار المبني قد تعرض الى حالة خراب او تقادم يدعو الى تجديده.

-اذا كان الاطار المبني قد تعرض التدهور نتاج رواسب طبيعية او لتضررات.

-بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه واذا طلب ذلك ملاك البنايات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها المخطط الساري المفعول.

-اذا استدعت الحاجة الى انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية وتخضع عملية المراجعة لنفس الشروط في اجراءات الاعداد.

**عقود التعمير(الرخص و الشهادات)**

تعتبر هذه الادوات القانونية من قبيل الرقابة الادارية التي تبسطها الادارة العامة المختصة على عمليات شغل الاراضي.

تمارس هذه الرقابة الادارية في شكل رقابة ادارية قبلية مما يستوجب تأديتها قبل عملية البناء من خلال،شهادة التعمير،رخصة البناء ورخصة التجزئة. اما الشكل الثاني المسمى بالرقابة البعدية التي تمارس على حالات اخرى بعد عملية البناء من خلال شهادة المطابقة،رخصة الهدم وشهادة التقسيم.

 **شهادة التعمير.**

يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معني قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.

**تعريف شهادة التعمير:**

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية، زيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الارضية المعنية ان يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الاشارة لكل غرض مناسب، فلا يمكنها باي حال من الاحوال ان تحل محل شهادة التعمير،المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

**تحضير شهادة التعمير:**

 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك او موكله او اي شخص معني،على ان يتضمن البيانات التالية:

-طلب خطي ممضي من لدن صاحبه.

-اسم مالك الارض.

تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الارضية.

-تصميم يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

- يتضمن طلب بطاقة المعلومات ايضا نفس المعلومات ماعدا هوية المالك.

-يودع طلب شهادة التعمير او بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة بها في نسختين بمقر البلدية المختصة اقليميا مقابل وصل استلام في اليوم ذاته.

-يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية اعتمادا على احكام التعمير المعمول بها .

- في هذا الاطار يمكن للمصالح التعمير بالبلدية الاستعانة بالمساعدة التقنية.

-تقدم المساعدة التقنية على مستوى القسم الفرعي للتعمير للدائرة او المصلحة التقنية الاتي تراها ضرورية.

-تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف البلدية المعنية وتبلغ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

**محتوى شهادة التعمير:**

يجب ان تبين شهادة التعمير او بطاقة المعلومات ما يلي:

-مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية.

-الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية وهي المواصفات التقنية الخاصة الاخرى.

-خدمة القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة.

-الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على المواقع المعنية وهي تلك المحددة على الخريطة التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الارضية للانجاز المشروع عليها او تمنع ذلك خاصة ظهور صدوء زلزالية نشيطة على السطح ،تحركات القطعة الارضية،انزلاق...الخ

-القطعة الارضية المعرضة للفيضانات،الاخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات المنتجات البترولية والغازية وخطوط تقل الطاقة.

-ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الاراضي المعمول به او بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجوده،تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة اشهر.

**الطعن في شهادة التعمير:**

يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد المبلغ به او في حال سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة ان يودع طعن مقابل وصل لدى الولاية.

كما يمكن لصاحب الطلب ان يودع طلبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل ايداع وفي حالة عدم الرد على الطلب الاول خلال المدة المحددة ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير بالولاية على اساس المعلومات المرسلة بالرد الايجابي على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المسبب في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن.

بعدها يفتح باب الطعن القضائي.

 **رخصة البناء**

يشترط كل تشييد لبناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغال تغيير:

-مشتملات الارضية والمقاس والواجهة في الاستعمال او الواجهة في الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

-حيازة رخصة بناء طبقا للأحكام القانون 90-29 و احكام المرسوم 15-19.

 **تحضير رخصة البناء**

يجب على المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية ان يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليها.

يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

-اما نسخة من عقد الملكية.

او نسخة من شهادة الحيازة.-او توكيلا.

او نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية.

او نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخصا معنويا.

كما يمكن لصاحب الطلب ام يوضح ان انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات في حصة او في عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانات التي تبين القوام.

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

-الملف الاداري.

- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

-الملف التقني.

**الملف الاداري:**

يحتوي الملف الاداري على:

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة ارضية تقع ضمن تجزئة مخصصة لسكنات او لغرض اخر.

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزعجة.

-ايضا اذا كانت الاشغال تخص عدة بنايات او تكون على عدة حصص يجب تقديم كل الوثائق اللازمة.

 **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:**

يجب ان يتضمن الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ما يلي:

-مخطط الموقع: وهو الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة: هو الذي يجب ان يتصمن حدود القطعة ومساحتها وتوجهها ورسم الانسجة.

-منحنيات المستوى او مساحة التسطيح.

-نوع طوابق البنايات المجاورة وارتفاعها وعددها.

-ارتفاعات البنايات الموجودة او المبرمجة على القطعة الارضية او عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

-المساحة الاجمالية للارضية والمساحة المبنية على الارض.

-بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية.

-التصاميم المختلفة المعدة للتوزيعات الداخليةوكذا الواجهات كما يجب ان يبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها او الاجزاء التي تم هدمها او الاجزاء المبرمجة الخ...

-مذكرة تتضمن الكشفالوصفي و التقديري للاشعال واجال الانجاز ومختلف الوثائق المكتوبة والبيانية التيتدل على البناء بحصص.

 **الملف التقني:**

يحنوي الملف التقني على:

1.باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية،يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية والتي تتضمن البيانات الاتية:

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

-طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة.

-وصف مختصر للأجهزة التمويل(كهرباء،غاز،المياه،التطهير و التدفئة).

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

-وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية والمنتجات المصنعة وتمويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالنجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة و الصلبة والغازية مع كمياتها المضرة بالصحة بالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة للانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

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

2.تتضمن دراسة الهندسة المدنية مما يستلزم تقرير يعده مهندس مختص في الهندسة المدنية مع تحديد

ووصف الهيكل الحامل للبناية وتوضيح ابعاد المنشئات والعناصر التي تكون الهيكل وتصاميم الهياكل.

 **رخصة البناء:**

يمكن ان يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية قصد الحصول على رائ مسبق ويجب ايداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة في اجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا اعتبر الرائ المسبق لاغيا.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات النهائية المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية والتي تحتاج الى رائ المصالح المعمارية.

ترسل هذه الطلبات الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض ويسجل تاريخ الايداع بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم،على ان يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

لقد حدد نموذج الوصل في المرسوم: 15-19 المتعلق بقانون التخمير.

ليتم اعلام مختلف الهيئات العمومية المختصة من اجل ابداء راءيها وتقديم الموافقة للاستشارتهم في هذا الصدد.

ان المصالح المختصة وحتى الجمعيات عند الاقتضاء اذا لم يصدروا ردا في اجل 8 ايام من تاريخ استلام طلب الرائك انهم اصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور وهي المشاريع التي يراعى فيها ضوابط الامن.

يستشار على وجه الخصوص:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

-مصالح الحماية الد نية.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية اذا كانت الارض مصنفة.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

-مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

 **تسليم رخصة البناء:**

تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ويجب ان يفصل هذا الاخير في طلب رخصة البناء في اجل 15 يوم والتي تلي تاريخ ايداع الطلب.

عندما يكون من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران،يرسل رئيس البلدية ملف الطلب مرفقا برائ مصالح التعمير بالبلدية مرفقا بسبعة نسخ الى مصالح الدولة المكلفة بالعمران للإبداء رائ مطابق لرائ مصالح التعمير بالبلدية وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ ايداع الطلب وفي هذه الحالة يتم تحضير الرخصة من طرف الشباك الوحيد في الولاية على ان يفصل هذا الاخير في الطلبات في اجل 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب.

 **مجالات اختصاص الوالي بتسليم رخصة البناء**

-التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة المحلية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي تفوق 200 وحدة سكنية او تقل عن 600 وحدة سكنية .

بمفهوم المخالفة تكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران رخصة البناء الخاصة ب:

-مشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي او يتعدى عدد السكنات 600 وحدة سكنية،الاشغال،البنايات،المنشئات لحساب دولة اجنبية او منظمة دولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

-المنشئات المنجزة او الناقلة الموزعة والمخزنة للطاقة.

ماعدا هذا التحديد فان باقي الرخص ترجع الى رئيس البلدية.

**في حالة رفض طلب رخصة البناء**

يجب تبليغ قرار الرفض المسبب مرفقا بنسخ الى صاحب الطلب.

اما اذا كان القرار ايجابي (القبول) يرفق النموذج المحدد في المرسوم: 15-19 الى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب وجوبا خلال 20 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

اما اذا كان الملف ناقصا او موضوع استكمال وثائق او معلومات،ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها في الاجال اعلاه ابتدءا من تاريخ التبليغ بالنقص على ان يسري مفعوله من جديد من تاريخ استلام الوثائق او المعلومات الناقصة.

 **رخصة التجزئة**

تشترط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او اكثر بغرض انجاز بناية فوق قطعة ما وذلك طبقا لنص المادة :57و58 من القانون 90-29.

**اجراءات تحضير و تسليم رخصة التجزئة:**

يقدم صاحب الملكية او موكله طلب رخصة التجزئة مدعما بالملف التالي:

-تصميم الموقع.

-تصاميم تشييدية لحدود القطعة و مساحتها.

-منحنيات المستوى.

-نقاط وصل القطعة المراد تجزئتها بالشبكات المختلفة.

-مذكرة توضيحية لطرق معالجة مخلفات البناء.

-تقديم الطلب والوثائق المرفقة لرئيس البلدية،بعد التحقيق يحدد تاريخ ايداعى الطلب على وصل الايداع ويسلم من طرف رئيس البلدية في نفس اليوم.

-يتم تحضير طلب مدى مطابقة مشروع الاراضي المجزئة لتوجهات مخطط شغل الاراضي وبعد استشارة المصالح المعنية،تسلم رخصة التجزئة خلال 15 يوم. وفي حالة وجود اشكالات معينة مثل فقدان مخطط شغل الاراضي يدرس الطلب من طرف الشباك الوحيد بالبلدية وقد تمتد مدة تسليم رخصة البناء لشهرين و في غضون ثلاثة اشهر في جميع الحالات الاخرى.

 **شهادة التقسيم**

شهادة التقسيم وثيقة تبلن شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او اكثر ضمن الشروط الاتية:

-تبرير تواجد البناية بتقديم نسخة من عقد الملكية او سند اداري.

-تقديم طلب وفق نموذج مدعم بالوثائق اللازمة.

-يرسل الطلب لمكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويشمل على جملة بيانات محددة ترسل لرئيس البلدية محل وجود القطعة الارضية.

-تحضر شهادة التقسيم من طرف الشباك الوحيد و المختص بالبلدية.

- لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد ان يودع طعنا امام الولاية وفي اجل 15 يوما تسلم له الشهادة او يبلغ بالرفض المسبب وفي هذه الحالة يمكن للمعني ايداع طعن ثاني امام الوزارة المكلفة بالعمران وفي حالة الرفض مجددا يتعين على المعني اللجوء الى القضاء.

 شهادة المطابقة

طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19،يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال التهيئة والبناء استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء،تودع في اجال 30يوم من تاريخ انتهاء الاشغال مرفقة بتصريح انتهاء الاشغال في نسختين ومحضر تسليم الاشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.

اذا لم يتمكن المعني من تسلم شهادة المطابقة من طرف البلدية بإمكانه ان يودع طعنا لدى الولاية وفي حالة الرفض مجددا يتعين عليه ايداع طعن اخر امام المصالح الوزارية المكلفة بالعمران وماعدا ذلك يتوجب على المعني اللجوء الى القضاء.

 **رخصة الهدم**

في الاخير هناك شكل اخر للرقابة البعدية تمارسه السلطة الادارية المكلفة بالعمران يعرف باسم رخصة الهدم. في هذا الشأن،راجع المواد من: 70 الى غاية 85 من المرسوم التنفيذي : 15-19.