

أدوات عقود التهيئة والتعمير في التشريع العمراني الجزائري



بوسنة عمر

قراءة في أحكام القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها ونصوصه التطبيقية

الجزء الأول:

مقدمة: الملكية حق ضمنه الدستور حيث أقر في مادته 52 على أن الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون..... وكرسته وحمته باقي القوانين والأنظمة فيتضح من خلال أحكام القانون المدني في مواده 674 وما يليها على "أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة". كما حمى هذا الحق النص على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون...".

وقد حرص المشرع الجزائري فضلا عن الحماية المدنية التي وفرها القانون المدني للملكية الخاصة على حمايتها حماية جنائية وهذا ما هو منصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات بعنوان التعدي على الأملاك العقارية.

إذن فلكل مالك الحق في التمتع والتصرف في ملكيته العقارية شريطة أن يكون هذا التمتع أو التصرف في الحدود التي رسمتها القوانين والأنظمة، وتعتبر قوانين البناء والتعمير من أهم النصوص التي تقيد وتحدد حق الملكية وحق استعمالها، لا رتباطها بتنظيم الفضاء العمراني والتهيئة والتعمير، فرغم صدور كم هائل من النصوص التشريعية والتنظيمية منذ الاستقلال إلى اليوم لتنظيم هذا القطاع الحساس والحيوي ومنها القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ثم الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ثم القانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم

وأهمها في هذا المجال القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا النصوص المتخذة لتطبيقه سيما المراسيم التنفيذية المبينة في الآتي:

- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والرسوم التنفيذية رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والرسوم التنفيذية رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

لقد أحدث القانون رقم 90/29 المنو به أعلاه ونصوصه التطبيقية السابق الإشارة إليها وثائق أو أدوات وعقود للتعمير بعرض تنظيم التنمية العمرانية والتعمير، تتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى عقود التعمير (شهادة التعمير رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم).

1. إن الوقوف عند هذه الأدوات والعقود يستلزم إعطاء ولو لمحة بسيطة ومختصرة حول المفاهيم العامة لهاته الأدوات والعقود وعن كيفيات إعدادها والمصادقة عليها والإجراءات التي رسمتها النصوص التشريعية والتنظيمية لإنتاجها وتسليمها هذا من جهة وللتواصل مع أحكام القانون 08/15

من جهة أخرى.

أولا: أدوات التعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يخضع هذا الأخير إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كيفيات إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

1- المفهوم العام: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية بحيث يأخذ بعين الاعتبار تصميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي.

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق نظام يرقى بترتيب توجيهي ومستندات بيانية مرجعية تتمثل في تصاميم ومخططات.

2- الخصوصيات:

1-2) يحدد التخصيص العام للأراضي على كامل تراب البلدية المعنية.

2-2) يحدد توسع المباني السكنية وتتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

2-3) يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

3- الأهداف:

يقسم المنطقة التي يتعلق بها المخطط إلى قطاعات محددة كما يلي:

1-3) القطاعات المعمرة.

2-3) القطاعات المبرمجة للتعمير.

3-3) قطاعات التعمير المستقبلية.

4-3) القطاعات غير القابلة للتعمير.

القطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لإستعمالات عامة وفي

التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تعد هذه المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي بعد تقديم الدراسة من طرف مكتب الدراسات وتبلغ إلى الأطراف المعنية (المذكورين في قرار قائمة الأطراف التي يجب إستشارتها) التي لديها مهلة 60 يوما للإبداء بأرائها وملاحظاتها.

5- قرار خضوع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإستقصاء العمومي:

يخضع المشروع للإستقصاء لمدة 45 يوما، يصدر هذا القرار عن المجلس الشعبي البلدي المعني ويتضمن ما يلي:

- تحديد المكان الذي يمكن فيه إستشارة مشروع المخطط.
- تعيين المفوض المحقق.
- تعيين تاريخ إنطلاق ونهاية التحقيق.
- كيفية إجراء التحقيق.
- يجب نشر هذا القرار في مقر البلدية وتبليغه إلى الوالي.

6- محضر قفل الإستقصاء:

بعد إنتهاء مدة التحقيق يعد المفوض المحقق محضر قفل الإستقصاء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة جميع الوثائق المتعلقة بالإستقصاء وكذا نتائجها وهذا في مدة لا تتعدى 15 يوما.

7- إرسال المخطط إلى الوالي:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الوالي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بجميع الوثائق الخاصة بالإستقصاء ومداولة المصادقة على المخطط الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي في 15 يوم الموالية من تاريخ تسلمه للملف.

8- قرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- بقرار من الوالي للبلديات التي لا يفوق عدد سكانها 200.000 نسمة.
- بقرار مشترك للوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200.000 و 500.000

العمومية.

ملاحظة: يجب تبليغ هذه المداولة إلى الوالي وكذا نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي.

2- قرار يتضمن رسم الحدود:

يتخذ هذا القرار على أساس ملف يتكون من:

- المداولة المذكورة في النقطة "1".
- مذكرة تقديم.
- مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصدر من قبل:
- الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

3- قرار يبين قائمة الأطراف التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع المخطط:

يصدر هذا القرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل إصدار هذا القرار يجب تبليغه كتابيا إلى كل من رئيس غرفة التجارة، رئيس غرفة الفلاحة ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعلى هؤلاء المرسل إليهم التبليغ في مهلة لا تتعدى 15 يوما عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

3- الأهداف:

يعتبر هذا المخطط قاعدة أساسية ووثيقة مرجعية من أجل سيطرة أفضل على شغل المحيط المعني ويهدف إلى:

- تعريف نمط التعمير وتنظيم مختلف الوظائف.
- التحكم في إستهلاك الأراضي.
- ضمان نوعية العمران عن طريق عمليات إعادة هيكلة، تجديد، إعادة تهيئة أو تدخلات جديدة.

كيفية إعداد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أنظر المواد (من المادة 2 إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991).

1- مداولة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تعد من طرف المجلس الشعبي البلدي وتتضمن ما يلي:

- التوجيهات العامة الخاصة بالتراب المقصود.
- كيفية مشاركة الأطراف المعنية في إعداد المخطط.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة

4- مداولة المصادقة على مشروع المخطط

آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه ويخضع كل قطاع إلى تعليمات خاصة به.

مخطط شغل الأراضي:

يخضع بدوره إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كيفية إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

1- المفهوم العام:

إن مخطط شغل الأراضي يخضع إلى أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعرف شروط إستعمال الأراضي بطريقة مدققة ومعقولة بالنسبة لمختلف أجزاء المحيط.

2- محتوى مخطط شغل الأراضي:

يحتوي مخطط شغل الأراضي على جزء مكتوب على شكل قانون مرفوق بتقرير والتصاميم الخاصة بالتهيئة والشبكات المختلفة.

3- الأهداف:

يعتبر هذا المخطط قاعدة أساسية ووثيقة مرجعية من أجل سيطرة أفضل على شغل المحيط المعني ويهدف إلى:

كيفية إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أنظر المواد (من المادة 2 إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991).

1- مداولة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تعد من طرف المجلس الشعبي البلدي وتتضمن ما يلي:

- التوجيهات العامة الخاصة بالتراب المقصود.
- كيفية مشاركة الأطراف المعنية في إعداد المخطط.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة

نسمة.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني وبناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة.

يبلغ هذا المخطط خصوصاً إلى:

- والي الولاية.

- مصالح التعمير.

- غرفة التجارة.

- غرفة الفلاحة.

كيفية إعداد المصادقة على مخطط شغل الأراضي

(من المادة 2 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991).

1- مداولة إعداد مخطط شغل الأراضي:

تعد من طرف المجلس الشعبي البلدي وتتضمن ما يلي:

- تكبيراً بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- بياناً لكيفية مشاركون الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ملاحظة: يجب تبليغ هذه المداولة إلى الوالي وكذا نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي

2- قرار يتضمن رسم الحدود:

يصدر هذا القرار من قبل الوالي على أساس ملف يتكون من:

- المداولة المذكورة في النقطة "1".

- مذكرة تقديم.

- مخطط يعد على سلم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المساحة المعنية.

3- قرار يبين قائمة الأطراف التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع المخطط:

يصدر هذا القرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، قبل إصدار هذا القرار يجب تبليغه كتابياً إلى كل من رئيس غرفة التجارة، رئيس غرفة الفلاحة، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي وعلى هؤلاء المرسل

إليهم التبليغ في مهلة لا تتعدى 15 يوماً، عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

بعدها يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المذكور أعلاه، في هذا الإطار تستشار وجوباً:

(أ) الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بـ:

- التعمير.

- الفلاحة.

- التنظيم الإقتصادي.

- المباني والمواقع الأثرية.

- الري.

(ب) الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بـ:

- توزيع الطاقة.

- النقل.

- توزيع المياه.

4- مداولة المصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي:

تعد هذه المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي بعد تقديم الدراسة من طرف مكتب الدراسات وتبليغ إلى الأطراف المعنية (المذكورين في قرار قائمة الأطراف التي يجب إستشارتها) التي لديها مهلة 60 يوماً للإبداء بآرائها وملاحظاتها.

5- قرار خضوع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي:

يخضع المشروع للإستقصاء لمدة 45 يوماً، يصدر هذا القرار عن المجلس الشعبي البلدي المعني ويتضمن ما يلي:

- تحديد المكان الذي يمكن فيه إستشارة مشروع المخطط.

- تعيين المفوض المحقق.

- تعيين تاريخ إنطلاق ونهاية التحقيق.

- كيفية إجراء التحقيق.

- يجب نشر هذا القرار في مقر البلدية وتبليغه إلى الوالي.

6- محضر قفل الإستقصاء:

بعد إنتهاء مدة التحقيق يعد المفوض المحقق محضر قفل الإستقصاء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة جميع الوثائق المتعلقة بالإستقصاء وكذا نتائجها وهذا في

مدة لا تتعدى 15 يوماً.

7- إرسال القرار إلى الوالي:

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوباً بجميع الوثائق الخاصة بالإستقصاء إلى الوالي الذي يبدي برأيه وملاحظاته في مدة 30 يوماً، بعد تسليمه بعد إنتهاء المهلة يعتبر رأي الوالي موافقاً. 8- مداولة المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

تعد من قبل المجلس الشعبي البلدي وهذا بعد تعديل المخطط عند الإقتضاء.

يبلغ هذا المخطط خصوصاً إلى:

- والي الولاية.

- مصالح التعمير.

- غرفة التجارة.

- غرفة الفلاحة.

ثانياً: عقود التعمير:

(شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم).

المقصود برخصة التجزئة وشهادة التقسيم: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية إلى قطعتين أو أكثر.

إن شهادة التقسيم موجبة لكل تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو أكثر وتعد على نفس النمط الذي ينطبق على رخصة التجزئة.

أما رخصة البناء:

تشترط رخصة البناء لكل عملية تشييد مهما كان استعمالها ماعدا البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني (الأملاك العسكرية) والتي تخضع إلى أحكام خاصة، بعد نهاية الأشغال يجب على المستفيد من رخصة البناء تبليغ المصالح المعنية لإعداد شهادة المطابقة، إن المشاريع التي تخضع لرخصة التجزئة أو رخصة البناء توضع من طرف مهندس معماري معتمد ويجب أن يحتوي على جميع الوثائق المنصوص عليها في القانون المعمول به.

في جميع الحالات تودع ملفات عقود التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يتواجد فيها المشروع.

محتوى ملفات عقود التعمير

طلب شهادة التعمير:

* شرح مختصر لأجهزة التزويد بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالح للشرب والتطهير والتهوية.

* شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.

* الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.

* نوع وكميات المواد السائلة والصلابة والغازية المضرة بالصحة العمومية

وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وإنبعاث الغازات وترتيب

المعالجة والتخزين والتصفية.

* مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات

ذات الإستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

6- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع

مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة

المؤسسات الخطيرة وغير الصحية

والمزعجة.

7- دراسة مدى التأثير المنصوص عليه في

أحكام المرسوم رقم 90/78 المؤرخ في

27 فيفري 1990 والمذكور أعلاه، وذلك

بالنسبة للمشاريع الملحقه.

محتوى ملف طلب رخصة التجزئة:

1- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو

1/5000 يشمل الواجهة والهيكل القاعدية

للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط

الإستدلال التي تمكن من التحديد الدقيق لقطعة

الأرض.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم

1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات

التالية:

* حدود قطعة الأرض ومساحتها.

* منحنيات المستوى وسطح التسوية مع

مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة.

* تحديد أجزاء قطع الأرض المبرمجة مع

رسم شبكة الطرق وقنوات التزويد بالمياه

الصالحة للشرب، وإطفاء الحريق، وصرف

المياه القذرة وكذا شبكة توزيع الغاز والكهرباء

والهاتف والإنارة العمومية.

* تحديد موقع مساحات توقف السيارات

والمساحات الحرة ومساحات الخدمات.

1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على

البيانات التالية:

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.

* منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

* نوع طوابق البنىات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.

* إرتفاع البنىات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المبنية أو غير

المبنية.

* المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة

المبنية على الأرض.

* بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم

القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية

الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق

والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات

الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة

على شبكة جر المياه الصالحة للشرب

وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة

والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة

والمقاطع الترشيدية، ينبغي أن يوضح

تخصيص مختلف المحلات على التصاميم،

ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي

تم الإحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة

وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو

الأشغال الكبرى، تتضمن مذكرة كشف

المقايضة التقديرية للأشغال وأجل إنجاز ذلك.

4- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لما يلي:

* البنىات المبرمجة على قطعة أرضية

تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن

أو لغرض آخر.

5- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية

وتتضمن البيانات التالية:

* وسائل العمل وطاقة إستقبال كل محل.

* طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد

المستعملة.

إن شهادة التعمير وثيقة تسلم لأي شخص حيث تحدد له حقوقه في البناء وكذا الإتفاقات الخاصة بالأرضية المعنية. يحتوي ملف طلب شهادة التعمير على المعلومات التالية:

* موضوع الطلب.

* إسم مالك الأرض.

* عنوان القطعة الأرضية، مساحتها ومراجع مسح الأراضي إذا وجدت.

* مخطط القطعة الأرضية معد في السلم المناسب.

يودع هذا الملف في مقر المجلس الشعبي البلدي، دراسته وتسليم الشهادة يتم على نفس الطريقة التي تنطبق على رخصة البناء.

رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

يرفق الطلب إجباريا بالوثيقة التالية:

- نسخة من عقد الملكية.

محتوى ملف طلب شهادة التقسيم:

1- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو

1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة

مع بيان تسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن

من تحديد قطعة الأرض.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم

1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

* حدود قطعة الأرض ومساحتها.

* مخطط كتلة البناءات الموجودة على

المساحة الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

* بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم

القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية

لذلك.

* إقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

* تخصيص القطعة الأرضية المقررة في

إطار إقتراح التقسيم.

رخصة البناء:

يرفق الطلب إجباريا بإحدى الوثائق التالية:

1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة

طبقا لأحكام القانون 90/25 المؤرخ في

18 نوفمبر 1990 السابق الإشارة إليه.

2- نسخة من العقد الإداري الذي تم به

تخصيص القطعة الأرضية.

محتوى الملف:

1- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو

*- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

*- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة والصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.

*- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

*- تحديد مستوى الضجيج وإنبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأرض ذات الإستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

*- قائمة قطع الأرض ومساحة كل قطعة منها.
* - طبيعة مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

*- الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

*- طبيعة المنافع والأضرار المحتملة.

*- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الإقتضاء.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الإقتضاء.

6- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الإلتزامات والإتفاقيات والوظيفة ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات ويحدد زيادة على ذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

دراسة وتسليم عقود التعمير

التسليم: تسلم عقود التعمير حسب الحالات التالية:

الحالة الأولى: من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية في حالة ما إذا كان القطاع الذي يتواجد فيه المشروع يغطيه

مخطط شغل الأراضي.

الحالة الثانية: من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في حالة ما إذا كان المشروع يقع في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي.

الحالة الثالثة: من قبل الوالي:

1- لكل مشروع ينجز لفائدة الدولة أو الولاية أو الهيئات العمومية التابعة لهما.

2- لمشاريع إنتاج، نقل، توزيع، وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.

3- لكل مشروع يقع في قطاع ذات ميزة طبيعية، ثقافية أو تاريخية بارزة.

الحالة الرابعة: من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

الدراسة:

يدرس ملف رخصة التجزئة أو رخصة البناء حسب الحالات السالفة المذكورة في تسليمهم:

الحالة الأولى: يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة لا تتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف نسخة واحدة (01) من الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للولاية للدراسة والإبداء برأيها.

الحالة الثانية والثالثة والرابعة: يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة لا تتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف أربعة (04) نسخ من الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للولاية، إضافة إلى ذلك يجب عليه الإبداء برأيه شهرا واحدا (01) بعد إرسال الملف بعد دراسة الملف من قبل مصالح التعمير يرسل هذا الأخير مرفوقا برأيها إلى المصالح المعنية بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء أو رخصة التجزئة كما هو مذكور أعلاه.

تسليم القرار المتضمن رخصة التجزئة أو

رخصة البناء

يسلم هذا القرار في مدة لا تتعدى ثلاثة (03) أشهر في الحالة الأولى وأربعة (04) أشهر في جميع الحالات الأخرى، في حالة رفضها يجب تبليغ المعني في نفس الأجل السالف الذكر.

رخصة الهدم:

تشترط رخصة الهدم لكل عملية هدم كلي أو هدم جزئي لأي عمارة مبنية تقع في أقاليم ذات ميزة طبيعية أو ثقافية بارزة وكذا كل ما تقتضيه الشروط التقنية أو الأمنية.

في جميع الحالات يودع ملف رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يتواجد فيه المشروع ويجب أن يكون مرفوقا بوثيقة تحدد الطبيعة القانونية للأرضية المعنية ويجب أن يرفق إجباريا بإحدى الوثائق التالية:

1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور في المرجع المرفق.

2- نسخة من العقد الإداري الذي تم به تحويل القطعة الأرضية.

محتوى ملف رخصة الهدم:

* تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1.

* تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 أو من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

* عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
* المعطيات حول الشروط الحالية للإستعمال أو للشغل.

* حجم أشغال الهدم ونوعها.

* التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
* خبرة تقنية عند الإقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

دراسة الملف وتسليم القرار:

في جميع الحالات يكون تسليم القرار المتضمن رخصة الهدم من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتواجد فيها المشروع وهذا بعد أن يدرس من قبل مصالح التعمير التابعة للولاية المكلفة بجمع آراء المصالح الأخرى المعنية.

إلا أنه وإلى غاية صدور القانون 08/15 ونصوصه التطبيقية مازال الإستهلاك غير المراقب للفضاء العمراني يتزايد بوتيرة سريعة مما إنجر عنه خلق نسيج عمراني غير منظم ومظهر خارجي لمدننا وقرانا مشوه وغير متناسق.

دواعي ومبررات صدور القانون 08/15:

إن خلفيات إصدار هذا القانون تستشف من خلال عرض أسبابه ومن مناقشات النواب عند عرضه على البرلمان نتيجة لتشخيص أغلبية المشاكل التي تسببت في الوصول إلى الوضعية الحالية للعمران في كل ربوع الوطن وإحصاء كل الأشكال والصور التي اتخذتها ظاهرة البناءات الفوضوية وغير الشرعية المشيدة خلافا لأحكام النصوص القانونية والتنظيمية السابق الإشارة إليها والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1- بنايات مشيدة على أملاك تابعة للخواص دون سند ملكية وبالنتيجة انعدام رخصة البناء وشهادة المطابقة.

2- بنايات مشيدة من طرف مختلف الهيئات والإدارات العمومية كتنهيزات عمومية ومرافق تأوي مختلف المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية من دون عقد تحويل ملكية الوعاء العقاري ولا قرار تخصيص الأرضية حسب الحالة مما ينتج عنه بالضرورة افتقار هذه المشاريع إلى رخصة البناء وشهادة المطابقة.

3- بنايات مشيدة على أراضي وأملاك تابعة للخواص يمتلك أصحابها سندات الملكية لكن بدون رخص بناء.

4- بنايات مشيدة من طرف مختلف الهيئات والإدارات العمومية على أراضي تمتلك سندات الملكية وقرارات التخصيص حسب الحالة ولكن بدون رخص بناء ولا شهادة مطابقة وهي حاليا مشغولة ومستغلة.

5- بنايات مشيدة من طرف مختلف الهيئات والإدارات العمومية بسندات ملكية وقرارات تخصيص وبرخص بناء لكن غير مطابقة للمواصفات التقنية والقانونية ملف رخصة البناء.

6- بنايات مشيدة على أملاك عمومية غير قابلة للملك أصلاً بدون رخصة بناء وبدون سند ملكية.

7- بنايات مشيدة على أراضي خارج المحيطات العمرانية وعلى أراضي فلاحية تابعة للخواص أو الدولة في إطار المستثمرات الفلاحية (EAI, EAC) في

بعض الوضعيات على إرتفاقات عمومية.

8- إقدام معظم المؤسسات العمومية كدواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ومؤسسات السكن العائلي.... على الانطلاق في مشاريع البناء دون الحصول على عقود الملكية على الأرضية ولا رخص البناء، أو بخلق تجزئات لا تتطابق مع أحكام قانون التعمير ومباشرة بيع القطع الأرضية في صورة تخصيصات إلى المستفيدين بدون سند ملكية ومباشرة هؤلاء المستفيدين البناء بدون رخصة البناء وشغل بناياتهم أو برخصة بناء لا تخضع لأحكام القانون 90/25 المؤرخ في 01/12/1990 سيما المادة 50 منه التي تلزم بأن حق البناء مرتبط أساساً بملكية الأرض والأمر ينطبق كذلك على التخصيصات التابعة للبلديات في إطار الاحتياطات العقارية البلدية المحدثة بموجب الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والتي تم توزيعها وبقيت بدون عقود ملكية وبنيت بطرق فوضوية وشغلت بدون رخص بناء ولا شهادات مطابقة.

9- بنايات مشيدة برخص بناء أو بدونها بقيت غير تامة لسنوات تشوه المظهر الجمالي للمدن والقرى.

10- معظم العقارات لا تتوفر على الشروط التي جاء بها القانون رقم 15/08 وحتى في النصوص التشريعية والتنظيمية السابقة له وهي وإلى غاية اليوم مشغولة من طرف مالكيها أو مستأجرها في كل الإستعمالات السكنية، المهنية، الحرفية، التجارية، الخدماتية... إلخ بدون شهادة مطابقة.

11- معظم العمارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة حولت جل طوابقها الأرضية إلى آلاف المحلات التجارية والمهنية والحرفية وفي بعض الوضعيات من تجارية إلى سكنية دون ترخيص بتغيير الوجهة ودون أية اعتبار لدقتر الشروط الخاص بها.

* أما الخلفيات التي دفعت بالسلطة التشريعية إلى الموافقة والمصادقة على القانون 08/15 تكمن فيما يلي:

1- الآثار المدمرة للبناءات التي لم تشيد وفقاً

لمقاييس الزلازل وتحركات التربة.

2- الإنتشار المتفاقم للبنىات غير المكتملة الإنجاز.

3- تهديد إستقرار النسيج العمراني.

4- التأثير في المظهر الجمالي للمدينة.

5- تحويل الإستعمال الحقيقي للعقار العمراني إلى ممارسة نشاطات غير التي هي مخصصة له.

6- النقص في آليات ترقية أدوات التعمير.

7- إستدراك النقائص في الآليات والتدابير التي قررها القانون 90-29 السابق الإشارة إليه.

8- السعي إلى ترقية الذوق الجمالي العمراني وترسيخ ثقافة التمدن لدى المواطن.

مضمون القانون رقم 08/15:

إحتوى هذا القانون على 95 مادة، إن القراءة الأولية لأحكام المادة الأولى منه يتضح من خلالها جليا الهدف والغاية المرجوة من وراء إصداره والتي تتلخص فيما يلي:

1- وضع حد لحالات عدم إنتهاء البنايات.

2- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

3- تحديد شروط شغل أو إستغلال البنايات.

4- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا

بإنسجام.

5- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير.

فعلى خلاف قوانين التعمير السابقة نستخلص أن هذا القانون جاء بأحكام جديدة يمكن حوصلتها في الآتي:

أولاً: الإقرار بالأمر الواقع أو الإنسجام مع الوضعية العمرانية الميدانية، وهذا ما سيساعد على تسوية هذا الواقع وعليه يترتب بالضرورة حماية قانونية للملكية العقارية وذلك من خلال تسوية الأرضية والبناء المشيد عليها.

ثانياً: تأسيس تدابير ردية وفي نفس الوقت تحفيزية تهدف إلى فرض إحترام قانون التعمير وتحفيز أصحاب البنايات لتسوية وضعية بناياتهم في الآجال المحددة.

وتم تخصيص تسعة عشرة (19) مادة تتضمن عقوبات جزائية تتفاوت في شدتها وصرامتها

بناء أو ليست مطابقة لها فتخضع لأحكام القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثانياً: البنايات غير القابلة للمطابقة في إطار أحكام ذات القانون:

تطبيقاً لأحكام المادة 16 من القانون رقم 08/15 لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات التالية:

- البنايات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها.

- البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحيطة بالمنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

يستخلص من القراءة الأولية لأحكام المادة 16 من القانون المذكور أعلاه إلى أن البنايات الواقعة والمقامة في المواقع والأماكن الآتي ذكرها لا يمكن إتمام إجراءات مطابقتها:

* مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

* المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنيّة، الدراسات الزلزالية دراسة الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لإنزلاق التربة.

* التوسع السياحي، المعالم التاريخية، الثقافية، الأثرية والسواحل.

* الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي طار

البنايات والولايات وحتى الجهات القضائية بإفادة الوزير المعني بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات على صلة بالموضوع.

كما حدد مجال سريان هذا القانون الخاص بإجراء تحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز من حيث الزمان بخمس سنوات إبتداءً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية 03/08/2008 وحدد الأحكام الدائمة منه وتلك التي ينتهي مفعولها بإنتهاء الخمس سنوات.

الإجراءات المتبعة للتصريح بمطابقة البنايات:

أولاً: التذكير بالبنايات القابلة للمطابقة أو إتمام الإنجاز: تطبيقاً لأحكام المادة 14 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل تاريخ 03 أوت 2008 تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

وعليه وإثبات هذه القرينة يتعين على أصحاب البنايات موضوع التسوية إثبات قبول طلباتهم بالوثائق أو السندات التالية (تواريخ محضر المخالفة، طلبات رخصة البناء المرفوضة أو المدرجة في إطار التسوية، الشهادات الإدارية المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...).

ويشتمل تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كل البنايات العمومية والخاصة وقد حددت المادة 15 من القانون رقم 08/15 البنايات المعنية بالآلية التسوية وفقاً لما يلي:

(1)- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

(2)- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

(3)- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

(4)- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ومن ثم، فإن البنايات التي شرع في إنجازها أو تلك التي إنتهت بها الأشغال بعد تاريخ صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية بدون رخصة

حسب طبيعة المخالفة وخطورتها، وبمدى إخلالها بالتنظيم العمراني المعمول به.

جاء في الفصل الأول من هذا القانون القسم الأول منه بتعاريف مرجعية تتعلق ببعض المفاهيم لإصطلاحات خاصة بالتعمير، مفهوم البناء، الشغل، الإستغلال، إتمام إنجاز البناية، تحقيق المطابقة، الإطار المبني، المظهر الجمالي، التجزئة، مجموعة سكنية، شبكات التهيئة، المساحات المبنية وأخيراً رخصة إتمام الإنجاز، المشرع من خلال هذه المفاهيم قدم الأجوبة المناسبة والدقيقة لمختلف الإصطلاحات التقنية التي يمكن أن تواجه المصالح المكلفة بدراسة مختلف حالات مطابقة البنايات في الميدان، وتسهل المهمة على العاملين في هذا المجال من قضاة ومحامين وموثقين وبلديات وإدارات عمومية وجهات معنية وكل المتعاملين والمواطنين.

كما تناول ذات القانون في القسم الثاني من الفصل الأول مبادئ عامة وأساسية تتعلق بإنشاء التجزئات والمجموعات السكنية، ومنع تشييد البنايات في تجزئات مخصصة قبل تهيئتها وإنجاز البنايات في الآجال المحددة ضمن التجزئات الجاهزة، إجبارية الحصول المسبق على رخصة البناء وإتمام البنايات في الآجال، وأحكام تحقيق المطابقة والشغل و/أو الإستغلال المرتبط بها وإعتبار المظهر الجمالي من المصالح العام، وبالنسبة لفرص إحترامه وترقيته والمحافظة عليه.

وقد جاء الفصل الثاني من هذا القانون بقسميه الأول والثاني ليتناول تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وكيفيات ذلك والهيئات والهياكل المؤهلة لذلك.

أما الفصل الثالث، القسم الأول منه خصص لمعينة المخالفات من حيث الأعوان المختصين والمؤهلين والجهات المكلفة بالمتابعة والمراقبة ووضع حد للمخالفات.

وخصص القسم الثاني للتدابير الردعية في تسعة عشرة (19) مادة تحت عنوان العقوبات.

كما جاء هذا القانون في فصل رابع وأخير عندما نص في المادة 93 منه على تأسيس بطاقة وطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير تسجل فيها عقود التعمير المسلمة ملزمة بذلك

باستثناء تلك المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

وتعتبر غير قابلة للمطابقة البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائيات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة وإستقرار المنشآت.

وتعد غير قابلة للمطابقة أيضا، البنائيات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات).

ونظرا للظرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البنائيات يفرض لا محالة دراسة متأنية ودقيقة لكل حالة بنائية على إنفراد مع الأخذ بعين الاعتبار عند مطابقتها أو إتمام إنجازها الآتي:

أ- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري المشيد على سطحه البنائية موضوع المطابقة وأصل ملكيتها ومدى قابليتها للتسوية مرجعا لأحكام المادتين 15 و16 من القانون 08/15.

ب- إحترام قواعد التعمير ومقاييس ومعايير البناء.

ج- وجهة البنائية وتخصيصها وإستعمالها.

د- موقع تواجد البنائية وإقامتها، ووضعيتها وربطها بشبكات التهيئة.

ومن جهة أخرى يستلزم الأخذ في الحسبان عند مباشرة إجراءات المطابقة المظهر الجمالي للإطار المبني والذي إعتبرته المادة 12 من القانون 08/15 أنه من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

وقد أسس القانون 08/15 عقودا للتعمير على خلاف تلك المنصوص عليها من خلال أحكام القانون 90/29 السابق الإشارة إليه والتي نذكرها كما يلي:

1- **رخصة إتمام الإنجاز:** بالنسبة للبنائيات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الأجل المحددة.

2- **شهادة المطابقة:** بالنسبة للبنائيات المتممة

لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

3- **رخصة البناء على سبيل التسوية:** بالنسبة للبنائيات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء.

4- **رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:** بالنسبة للبنائيات غير المتممة وغير الحائزة على رخصة بناء.

- **إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات:** جاء المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، ومحتوى ملفات عقود التعمير المؤسسة حديثا بموجب القانون 08/15 السابق الإشارة إليه وكيفية دراستها. ويستفاد من قراءة هذا المرسوم إلى أنه يتعين على ملاك البنائيات وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنائياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 08/15 أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بمكان تواجد البنائية لتحقيق مطابقة بنائياتهم.

يسحب التصريح من المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويرفق حتميا بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة حسب عقد التعمير المز مع طلبه وفقا لما يأتي:

أولاً: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز حسب المادة 19 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

أ- فيما يخص البنائية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المز مع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية.

- يقيم أجل إتمام البنائية الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حال من الأحوال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية

ذات الإستعمال السكني.

- إثني عشر شهرا (12) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الإستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الإستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب- فيما يخص البنائية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

- يقيم أجل إتمام البنائية الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حال من الأحوال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الإستعمال السكني.

- إثني عشر شهرا (12) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الإستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الإستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حال من الأحوال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني.

- إثني عشر شهرا (12) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناءات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

* موثق لدى اختصاص محكمة عين ولمان.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

رابعاً: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناءة غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

ثانياً: عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناءة متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخطط الكتلة للبناءة كما إكتملت بسلم 500/1.

- المخططات لكل طابق والواجهات كما إكتملت بسلم 50/1.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ثالثاً: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناءة متممة غير حائزة رخصة بناء، كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

