

دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	القانون 08 - 15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية : رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق
المصدر:	مجلة الحقوق والحريات
الناشر:	جامعة محمد خيضر بسكرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية - مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة
المؤلف الرئيسي:	بوشلوش، عبدالغني
المجلد/العدد:	ع1
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2013
الشهر:	سبتمبر
الصفحات:	291 - 304
رقم MD:	969292
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	التنمية العمرانية، التنمية المستدامة، التخطيط العمراني، المدينة الجزائرية، القانون الجزائري
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/969292

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة.
يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

القانون 08/15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة
للمدينة الجزائرية
- رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق -

الأستاذ: بوشلوش عبد الغني

قسم الهندسة المعمارية و التخطيط العمراني
أستاذ مشارك جامعة منتوري - قسنطينة -

الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول:

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

مقدمة:

شهدت المدينة الجزائرية العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة لسكان الحضر و متطلباتهم السكنية و الخدماتية. و نتيجة لتسارع وتيرة هذا الطلب فقدت العديد منها التحكم في مجالها العمراني و أنتجت العديد من المباني غير المتجانسة و غير المنتهية. ما ساهم في العديد من الأحيان في تشويه البيئة العمرانية والبصرية. خاصة أمام مخالفة معظمها للمخططات المصادق عليها. و أمام الوضعية التي آلت إليها والتي أصبحت لا توفر الراحة حتى لساكنيها. بشوارع أقل ما يقال عنها أنها تبعث على النشوز و النفور. و إحباط للمعنويات و تشجيع كل ما هو سلبي في روح أفراد المجتمع. و أمام محاولتنا الإندماج في منظومة المدن العالمية. و نرغب من مدننا أن تصبح وجهة سياحية. أوجب على الدولة تدارك الوضع من أجل وضع حد للبنىات غير المنتهية و كبح جماح المخالفات العمرانية. و ذلك من خلال سن العديد من القوانين و التشريعات والتي من أهمها القانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات و اتمام انجازها و الذي رغم كونه جاء متأخرا نوعا ما نظرا للوضعية التي آلت إليها المدينة الجزائرية من واجهات شاحبة و البنىات غير المنتهية و تلك الخارجة أصلا عن الأطر التنظيمية و العمرانية إلا أنه كان يعول عليه كثيرا من أجل تحسين صورة المدينة الجزائرية و الرقي ببيئتها العمرانية.

فما هي أهدافه و مبادئه؟ و ماهي الإجراءات المنتهجة في كنفه؟ و ما مدى تطبيقه على الأرض الواقع؟ و ماهي النتائج المتوصل إليها بعد أكثر من أربع سنوات من صدوره؟ و ماهي النقائص التي شابته و العراقيل التي تواجهه على أرض الميدان؟ و أين يكمن الخلل في عدم الوصول الى النتائج المرجوة؟

1- الأهداف المتظرة من القانون:

يهدف هذا القانون الي الرقي بالبيئة العمرانية و البصرية للمدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني و وضع حد للفضى العمرانية التي تشهدها أحياؤنا. وذلك من خلال البحث عن السبل و التنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء البنىات و القضاء على تلك الواجهات الشاحبة و الورشات غير المنتهية. و العمل على تحقيق مطابقة البنىات المنجزة أو تلك التي هي في طور الانجاز و المخالفة لقواعد التعمير و البناء و ذلك من خلال محاولة وضعها ضمن اطار قانوني و تنظيمي ما يسمح بشغلها و استغلالها في وضع سليم. و ذلك بغرض البحث عن السبل الكفيلة بترقية الإطار المبني

والرفع من قيمته المعمارية والجمالية والبحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له.

2- المبادئ الأساسية للقانون:

أكد المشرع في هذا القانون على عدة مبادئ تشكل مجتمعة نقاط إرتكازية لعملية مطابقة البناء بهدف الوصول الى الأهداف المتوخاة منه. إذ ركز بصورة أساسية على أربعة نقاط رئيسية هي الأرضية والبنائية والإستغلال والمظهر الخارجي. انطلاقاً من التأكيد على:

✚ أن إنشاء أي تجرئة أو مجموعة سكنية يكون محل طلب مسبق لرخصة التجرئة. كما لا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجرئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بالشبكات والتهيئة.

✚ كما أن إنشاء أي بناية مرتبط كذلك بالحصول المسبق على رخصة البناء، التي يجب أن تنجز في الأجل المحددة لذلك وإلزامية إتمام أي بناية وتحقيق مطابقتها وعلى كل مالك أو متدخل اتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك.

✚ لا يمكن شغل أو إستغلال أي بناية قبل إتمام إنجازها والحصول المسبق على شهادة المطابقة التي تبين الانتهاء التام من الأشغال وفق المخططات المصادق عليها في رخصة البناء. كما أكد على أن شهادة المطابقة هي بمثابة تصريح بشغل أو إستغلال البناية.

✚ أكد القانون على أن المظهر الجمالي للبنانية من الصالح العام.

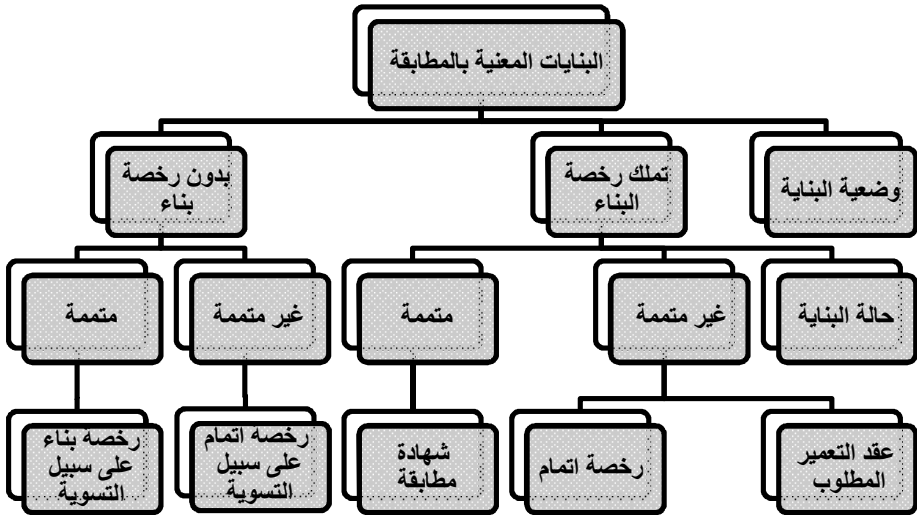
3- إجراءات تحقيق مطابقة البناء:

أ- البناء المعنية بتحقيق المطابقة:

تتم عملية تحقيق مطابقة البناء حسب القانون 08/15 لكل البناء المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون أي قبل 20 جويلية 2008. أما تلك المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالمطابقة. وذلك من خلال استحداث العديد من عقود التعمير وذلك لتحقيق الأهداف المرجوة منه، و تماشياً مع حالة كل بناية سواء منتهية الأشغال وتلك التي لم تنتهي بها الأشغال بعد. حيث قسم البناء الى أربعة حالات وربطها بعنصر أساسي ألا وهو رخصة البناء. حيث أكد على كون البناية مشيدة برخصة بناء أو بدونها مع ربط هذا الأخير بحالة البناية. فكانت التصنيفات التالية:

- البنايات المشيدة برخصة بناء: و تشمل البنايات غير المتممة سواء المطابقة لرخصة البناء أو تلك غير المطابقة لرخصة البناء من جهة، و تلك المتممة و لكنها غير مطابقة للرخصة.
 - البنايات المشيدة بدون رخصة بناء: و التي تشمل صنفين من البنايات بدورها سواء تلك المتممة أو تلك التي لم تنتهي بها الأشغال بعد.
- حيث أعطى هذا القانون أربعة عقود تعميمية كل نوع منها خاص بنوع معين من البنايات كما يوضحه الشكل التالي:

شكل رقم(01): البنايات المعنية بتحقيق المطابقة



كما أن هذا القانون استثنى البنايات المنجزة بعد صدوره من إجراءات تحقيق المطابقة . بالإضافة الى تلك المشيدة على أراضي مخصصة كإرتقعات (خطوط الكهرباء، واد، مطار...)، أو تلك المنشأة في مناطق محمية كمناطق التوسع السياحي والمناطق التاريخية و الأثار و السواحل أو تمس بالبيئة و المناظر....، أو تلك المشيدة على أراضي فلاحية أو غابية، و التي كذلك يمكن أن تكون خرقا لقواعد الأمن. بالإضافة الى تلك التي تتعارض مع مشاريع المنفعة العامة أو تعيقها.

بـ ملف مطابقة البناء:

ألح قانون مطابقة البناءات و المراسيم التنظيمية المرافقة له على الزامية تقدم الملاك و أصحاب المشاريع الذين تدخل بناياتهم ضمن أحكام المادة 15 من القانون 08/15 الى مصالح التعمير البلدية قصد مطابقة بناياتهم و ذلك من خلال تشكيل ملف حول البناءة من خلال ملأ تصريح في خمسة نسخ يرفق معه مخططات الهندسة المعمارية والمدنية و تقارير توضيحية تبين الأشغال المنجزة و المزمع انجازها و أجل انجازها. و مدى مواكبة البناءة للمعايير التقنية يعده المهندس المعماري و المدني بصورة مشتركة أو كل على حدا. بالإضافة الى أخذ صور فتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناءة. ضف الى ذلك مختلف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء بالنسبة للبناءات المشيدة برخصة بناء.

أين يتم ايداع الملف لدى الفرقة المنشأة خصيصا لذلك على مستوى المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع. التي تقوم بدورها بتسجيل الملف في سجل يعد خصيصا لذلك يرقم و يؤشر من طرف رئيس المحكمة المختص اقليميا.

جـ اللجان المكلفة بسير الاجراء:

تمت عملية تحقيق مطابقة البناءات اعتمادا على ثلاثة مراحل اذ يتم دراسة الملف على ثلاثة مستويات. تسهر عليها ثلاثة لجان لكل منها تركيبتها و دورها الخاص:

جـ 1: على مستوى البلدية:

تم استحداث فرقة خاصة بموجب هذا القانون تسمى في مضمونه بـ "فرقة المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورش البناء و سيرها" و ذلك بقرار من الوالي و اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي. وهي الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة. يكون مقرها على مستوى البلدية تتشكل من ثلاثة إلى أربعة عناصر مهمتها متابعة دقة المعلومات الواردة في تصريح الملاك مع معاينة حالة عدم مطابقة البناءات و مخالفات القانون 08/15.

و من مهامها كذلك القيام بالعمليات التحسيسية حول عمليات تحقيق المطابقة و استلام الملفات و معاينة مدى مطابقة البناءات من خلال خرجات ميدانية تتم وفق رزنامة يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي باقتراح من رئيس الفرقة. حيث يتم في

الأول وضع سجل مرقم ومؤشر تسجل فيه الملفات و بعد الخرجة الميدانية يتم استصدار العديد من الوثائق الإدارية كشهادة توقف الأشغال ومحاضر عدم المطابقة و الرأي حول البناءية المزمع مطابقتها. ثم يرسل الملف الى مديرية التعمير و البناء¹.

ج2: على مستوى مديرية التعمير و البناء:

و هي تشبه تلك المستحدثة على مستوى البلدية و لها نفس التشكيلة و المهام فيما يخص زيارة الورشات و القيام بالتحقيقات اللازمة و تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية. تعين بقرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء. و تقوم كذلك باستشارة المصالح المعنية(أمالك الدولة، المصالح الفلاحية، مصالح الآثار...) التي يجب أن تبدي رأيها في أجل لا يتعدى 15 يوما. لتقوم بعدها و خلال أجل لا يتعدى 30 يوما من استلامها للملف بإرساله الى لجنة الدائرة للبت فيه.

ج3: على مستوى الدائرة:

يتم تشكيل لجنة تضم ممثلي مختلف المصالح الولائية من خلال رؤساء الفروع. و التي تقوم بدراسة الملفات و البث فيها انطلاقا من مداولات بحضور ثلثي أعضائها على الأقل و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات. و التي يمكن أن تطلب ملفا إضافيا أو أي خبرة تراها ضرورية كما يمكنها الاستعانة بأي شخص يمكن أن يساعدها في اتخاذ قرارها ، و أن تأمر مصالح التعمير البلدية أو الولائية بإجرائها. و من ثم يمكنها أن توافق على مطابقة البناءية أو موافقة مقيدة بشرط أو ترفض لسبب معلل. و ذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر كأقصى تقدير إبتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي بذلك. التي تقوم بدورها بإخطار هذا الأخير بقراراتها. الذي يقوم إما بتسليم عقود التعمير في الحالات التي تحصلت على موافقة اللجنة أو بتبليغ الشروط المسبقة لمطابقة البناءية للمعني خلال أسبوع من استلامه لقرارات اللجنة، و في حالة الرفض يعلم المعني خلال أجل 15 يوما بقرار اللجنة.

ج4: على مستوى الولاية:

إذا لم يقتنع المالك بقرار لجنة الدائرة و رأى أن فيه اجحاف في حقه بإمكانه اللجوء الى لجنة الطعون، التي تنشأ على مستوى الولاية التي يرأسها الوالي و تتشكل من ممثلين عن المجلس الشعبي الولائي و مدراء مختلف الهيئات التنفيذية الولائية (مديرية التعمير، الأملاك الوطنية، المصالح الفلاحية، البيئة....) و رئيس المجلس الشعبي البلدي

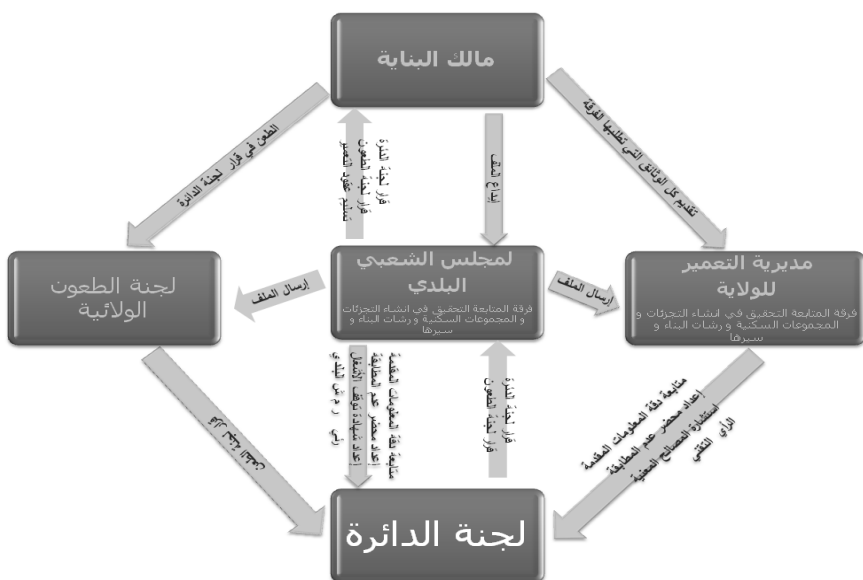
المعني. وذلك خلال أجل لا يتعدى 30 يوما من استلامه لقرار لجنة الدائرة. أين تقوم لجنة الطعن بالتحقيقات اللازمة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة بحضور 3/2 أعضائها والتصويت بالأغلبية.

ج5: على مستوى المحاكم الإدارية:

إذا لم يقتنع مالك البناية بقرارات لجنة الطعون الولائية بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، التي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها. وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون.

و الشكل التالي كفيل بتوضيح مختلف مراحل دراسة ملف مطابقة البنيات والعلاقة بين مختلف اللجان:

شكل رقم(02) مراحل مطابقة البنيات



4- الوعاء العقاري في نظر القانون 08/15:

تعتبر طبيعة الوعاء العقاري أول نقطة يجب أن تنظر إليها لجنة الدائرة. التي تشرط لمطابقة البناية حصول المصرح على عقد الملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد

رسمي آخر. وإن كان هناك تنافي مع حقوق الملكية تباشر هذه الأخيرة تحقيقا عقاريا لتحديد طبيعته. ومنه إخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري ما لم يكن ضمن مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة. أما إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة فإنه يمكن أن يحدث عملية تنازل بالتراضي بسعر القيمة التجارية.

غير أن الإشكال الذي يصادف اللجنة هنا هو الأوعية العقارية الحائزة على عقود غير رسمية أو ما يعرف بالعقود العرفية والتي تتميز بحيثياتها الشائكة والمعقدة خاصة في ظل وفاة البائع الأصلي وتعدد الورثة وغياب مخططات وعقود موثقة حولها وغياب الآليات القانونية التي يمكن أن تعينها على إيجاد تسوية قانونية لها. ضف إلى ذلك تلك التي تملك عقودا موثقة ولكنها على الشيعاء والتي بدورها يصعب الفصل فيها.

5- وضعية تطبيق القانون على أرض الميدان:

رغم إكتساء القانون 08/15 الزامية تحقيق مطابقة البناءات على جميع الملاك وأصحاب المشاريع الذين تقع بناياتهم ضمن أحكام المادة 15 منه. إلا أنه ومن خلال العمل الميداني تم تسجيل الإقبال المحتشم للمواطنين على العملية الذي لم يتعدى 2% من الحضيرة السكنية. والتي رغم أهميتها والعمليات التحسيسية المرافقة لها في مختلف وسائل الإعلام والحملات الميدانية لأعضاء الفرقة. إلا أننا سجلنا غياب الإهتمام لدى الملاك. ومن تقدم منهم كان بهدف إكمال الإجراءات الإدارية وما تعلق بعمليات البيع والإيجار والإرث ومحاولة الحصول على عقود موثقة، خاصة بالنسبة للبناءات المشيدة على أراضي بعقود عرفية. أما فيما يخص الجانب الجمالي للبناءية وإكمال الأشغال وإنهائها يبقى آخر اهتماماتهم.

أما في بلدية ميلّة فيما يخص البناءات التي تم إيداع ملفات مطابقتها فلم يتم مطابقة إلا نسبة قليلة منها لم تتعدى 15%. وهي نسبة متواضعة نوعا ما، وذلك يتعلق أساسا بإشكالية الوعاء العقاري. حيث أن أغلب المباني محل المطابقة شيدت فوق أوعية عقارية بعقود عرفية وهو ما حال دون مطابقتها.

إن إحدى أهم أهداف القانون 15/08 هو الرقي بالبيئة العمرانية ووضع حد لحالات عدم إتمام البناءات. غير أنه ومن خلال الاحتكاك الميداني مع أصحاب البناءات وجدنا أن أغليبتهم لن يتمكن من إتمام بنايته في الأجل المحدد. وذلك إما بسبب الظروف

المادية و التي لا تتناسب في العديد من الأحيان مع التكلفة المرتفعة لإنجاز البناية. أو لعدم حاجتهم الحالية لمساحة سكنية إضافية. ما إنعكس بدوره على حالات إتمام البنائيات التي بقيت ورشا مفتوحة و بواجهات شاحبة و هو ما يتنافى مع مبادئ و أهداف القانون.

6. صعوبات وعراقيل ميدانية:

إن عدم تقدم عمليات تحقيق مطابقة البنائيات و تواضع نسب الإقبال عليها لم يكن وليد الصدفة و إنما جاء نتيجة للعديد من الصعوبات و العراقيل الميدانية التي حالت دون ذلك و التي نذكر من بينها:

✚ رغم تحديد سقف 5 سنوات للقيام بعمليات تحقيق مطابقة البنائيات إلا أنه تم تسجيل تأخر كبير لإنطلاق العملية بسبب تأخر استصدار المراسيم التنظيمية المرافقة للقانون حيث أن القانون صدر بتاريخ 20 جويلية 2008 إلا أن المراسيم التنظيمية تأخر صدورها الى غاية 6 ماي 2009. بالإضافة الى تأخر تعيين اللجان المكلفة بسير الإجراءات أين تم تعيين بعضها في ماي 2010.

✚ وجود العديد من البنائيات المشيدة على أوعية عقارية بعقود عرفية حال دون تمكن لجنة الدائرة من مطابقتها، بسبب و ضعيتها الشائكة و المعقدة و غياب السند القانوني لمعالجتها.

✚ رغم كون المباني المنجزة بدون رخصة و خاصة تلك المبنية على أرضية بعقود عرفية تشكل نسبة مهمة ضمن المجال العمراني لغالبية المدن إلا أن ذكر وضعيتها وطريقة التعامل معها ضمن القانون 08/15 كانت بصورة مقتضبة.

✚ عدم القدرة على إثبات تاريخ إنجاز البناية حيث أن القانون يخص المباني المنجزة قبل جويلية 2008. ما صعب من مهمة فرق المتابعة فيما يخص التأكد من هل أن البناية معنية بتحقيق المطابقة أم أنها غير معنية.

✚ نقص التكوين و الرسكلة للإطارات المشكلة للفرق و اللجان خاصة أمام كون القانون جديد و الإجراءات المتبعة فيه تكتسي في العديد من الأحيان الغموض و الشمولية و عدم الدقة.

✚ نقص التنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية مطابقة البنائيات و ذلك لكون الفرق و اللجان منفصلة تماما و العلاقة بينهم تقتصر على جداول إرسال و محاضر فقط.

✚ ثقل الملف المرافق لعملية مطابقة البناء الذي أدى إلى ارتفاع تكاليف إنجازها من طرف مكاتب الدراسات أين تراوح بين 30000.00 و 60000.00 دج. وهو ما أدى بالعديد من أصحاب البناء إلى العزوف على العملية.

✚ تطرق المرسوم رقم 09/154 للوائح الواجب إرفاقها بملف مطابقة البناء وأكد في جميع الحالات على مخططات الهندسة المدنية للأجزاء المنجزة والمتبقية. إلا أن مكاتب الدراسات ترفض إنجاز المخططات للأجزاء المنجزة، بحجة أنهم لم يتابعوا عملية إنجازها ولا يعرفون تركيبها. خاصة أمام عدم اعتماد حتى المباني الشرعية على هذه المخططات حتى عام 2004. ما يجعل من الأمر بالغ التعقيد. وكذلك إجبارية تقديم رأي صريح من هذا الأخير حول تحمل البناء، وهو ما يتطلب تقنيات خاصة تعتبر ذات تكاليف مرتفعة بالنسبة للبناء الفردية.

رغم تبسيط التعليمات رقم 2012/04 للملف التقني و أعطت إمكانية الاستغناء على مخططات الهندسة المدنية بالنسبة للبناء الفردية للمبادر بها قبل صدور القانون 05/04 و تلك الحاصلة على رخصة البناء بعد صدور القانون 05/04 و تلك الخاضعة لمراقبة CTC بانتظام. إلا أنه لم تتطرق لتلك غير المنتهية الأشغال و التي يريد صاحبها زيادة طابق أو أكثر. أو تلك المشيدة بدون رخصة بناء و لا يعلم تاريخ بنائها، وخاصة تلك التي يرغب مالكيها في إضافة طابق أو أكثر.

✚ ارتفاع تعريفة الرسم على الرخص و الشهادات المسلمة في إطار القانون ما أدى إلى تخوف العديد من الملاك و أصحاب المباني من تكاليف العملية وقيمة المستحقات الواجب دفعها لتسوية ووضعية بناياتهم.

✚ القانون يشترط مدة 24 شهرا كأقصى حد لإتمام البناء السكنية، دون الإشارة إلى تجزئة التنفيذ أو التركيز على الإنهاء الخارجي فقط، خاصة و أن معظمها تتشكل من ط+2. غير أن العديد من الدراسات أثبتت أن عملية إنجاز وحدة سكنية تتطلب من رب أسرة بدخل متوسط (30000.00 دج) ما يزيد عن 80 سنة من الادخار من أجل إنجاز مسكنه². ما يؤدي بالعديد من الملاك إلى عدم التمكن من إتمام إنجاز مساكنها في المدة المذكورة. في ظل انخفاض مداخيلها المادية و ارتفاع تكلفة إنجاز المسكن، وإندام فرص التمويل، و انخفاض الدعم الحكومي، و الإرتفاع المتنامي لأسعار مواد البناء. ما يسهم بدوره في عدم تحقيق أهم هدف من أهداف القانون و هو إتمام إنجاز البناء و وضع حد للواجهات غير المنتهية.

✚ استغلال العديد من أصحاب المباني المرحلة الانتقالية لتطبيق القانون من أجل القيام بالمخالفات و التعدي على قوانين التعمير و من ثم البحث عن مطابقة البناء، أمام عجز فرق المتابعة على إثبات تاريخ المخالفة. و منهم من يبحث على تقنين مخالفته قبل القيام بها. أي أنه يقوم بوضع المخالفة على مخططات الأجزاء المزمع انجازها و من ثم إن حضي ملفه بموافقة اللجنة يكون قد قام بمخالفة مقننة.

✚ عدم قدرة فرق المتابعة على التأكد من حدود و التوتيد الصحيح للملكيات العقارية خاصة تلك التي على الشياخ أو بعقود عرفية. و في بعض الأحيان حتى الموثقة أمام غياب معالم وقلت الإمكانيات لديها.

✚ وجود نوعا من الغموض في حالة كون قرار اللجنتين مصحوب بتحفظ وامتناع صاحب البناء على رفع التحفظ. خاصة فيما تعلق بكيفية التعامل مع هذه الحالة و ما هو الإجراء الواجب إتخاذه من الادارة.

✚ القانون في جل نقاطه تطرق إلى البنائات المشيدة بصورة عشوائية على شكل نقطي. أي كل بناءة يتم دراسة ملفها على حدا. متجاهلا البيئة المحيطة بالبناءة، خاصة ما تعلق بتداخل البنائات و حدود ملكيتها، و تناغمها المعماري و العمراني مع باقي البنائات، خاصة ما تعلق بالعلو و المساحة المبنية و الإستمرارية و الإتصالية و التراجع. اذ أن معالجة كل بناءة بصورة فردية دون ربطها مع المباني المجاورة لها سيؤدي الى العديد من الصراعات حول حدود الملكية و التناقضات و التناقرات. و يجعل من المنطقة سيفساء من الاشكال العمرانية و المعمارية. كما يمكن أن نطابق بناءة معينة و لكن فيما بعد نكتشف أنها تعيق مد طريق أو شبكة مياه الشرب أو الصرف الصحي في الحي، أو أنها تضر بالبنائات المجاورة أو...

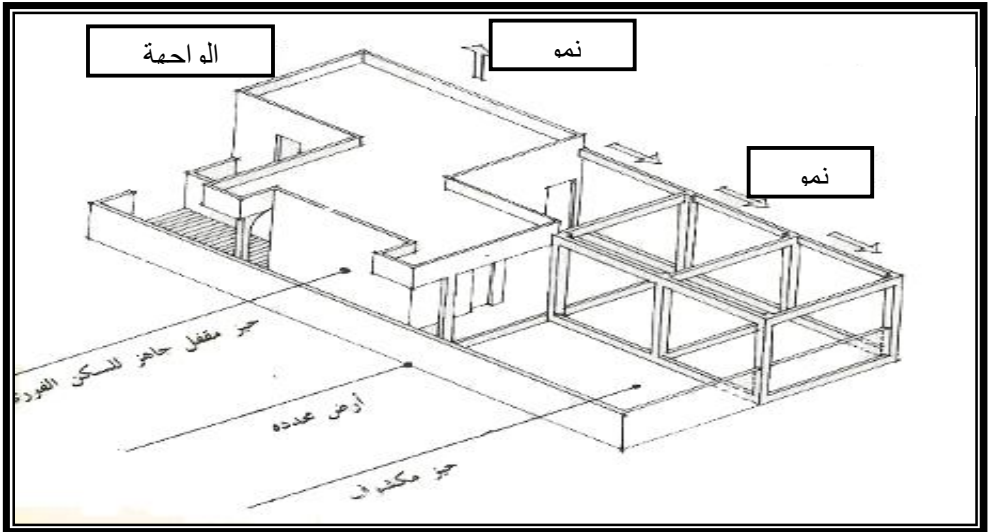
✚ القانون لم يعطي لمباني التجهيزات العمومية إجراءات خاصة. خاصة فيما تعلق بمحتويات الملف. ما أدى بعجز العديد منها عن مطابقة مبانيها، لكون تكوين الملف يتطلب منها إسناد العملية الى مكتب دراسات، ما يتطلب تسجيل العملية ضمن مشروع الميزانية و من ثم القيام بإجراءات تكليف مكتب الدراسات، ما يتطلب لوحده أكثر من سنة. الذي أدى بها إلى صرف النظر عن العملية رغم أهميتها. و بقاء بعضها دون استغلال لإفتقادها لشهادة المطابقة كمتحف المجاهد بمدينة ميله.

7- توصيات:

✚ العمل على تمديد العمل بالقانون من خلال إضافة فترة إضافية لتعويض التأخر في إنطلاق العمل به في حدود سنتين على الأقل. مع مواكبتها بتسهيلات وتوضيحات فيما يخص النقاط العالقة وتبسيط الإجراءات.

✚ العمل على وضع إحصاءات تقييمية للعملية من أجل الوقوف على العوائق وتشخيص العراقيل ومن ثم تذليل الصعاب وتوجيه عمل الفرق واللجان. من خلال القيام بندوات جهوية أو ولائية دورية تواكب العملية تمكنا من طرح انشغالاتها وتوحيد التوجه و القرارات. و تقديم إحصائيات دورية حول العملية تمكن الجهات المعنية من تقييم مدى تقدم العملية ومعاينة المقصرين.

✚ العمل بمبدأ المطابقة الجزئية للبنىات *conformité partielle*. أي أن البناية تتحصل على شهادة مطابقة للجزء المنجز فقط، مع شرط الإنهاء الخارجي للجزء المنجز. و التي يجب أن تكون وفق مخططات مسبقة معدة من طرف مهندس معماري، ومصادق عليها من طرف مصالح التعمير. وهو ما تعمل به العديد من الدول المتقدمة وحتى تلك التي تعرف ارتفاعا في الدخل الفري لمواطنيها، كدول الخليج والولايات المتحدة الأمريكية. و التي يعرف عندها بالمسكن المتنامي أو المسكن النواة. والذي ينمو حسب إمكانات و احتياجات الأسرة و هو من أهم مبادئ التنمية المستدامة. ما سيساهم في الرفع من المستوى الجمالي للبناية و الرقي بالبيئة العمرانية و تحقيق استدامة البناية. كما يوضحه الشكل التالي:



شكل رقم(03): المسكن المتنامي ذو الإنهاء الخارجي

✚ استساعة دفاتر تقنية تتطرق لمختلف النقاط بصورة دقيقة و تضع ما يعرف بالحد المسموح به من خلال تحديد الحد الأدنى و الأقصى لمختلف قواعد التعمير و مقاييس البناء (COS, CES, علو المباني، مسافة النظر....). التي يمكن للجنة الدائرة بأن تتسامح فيها.

✚ التخلي عن ملف الهندسة المدنية في ملف مطابقة البناءات و تعويضه برئي الهيئة الوطنية لمراقبة البناء CTC. الذي يكون كدعم و تشجيع من الدولة للعملية. من خلال التخفيف على الملاك ثقل الملف و خفض تكاليفه.

✚ العمل على وضع إجراءات كفيلة بإيجاد حلول للمباني المشيدة فوق أوعية عقارية بعقود عرفية من خلال ترسيم هذه العقود. خاصة إذا علمنا أن البناءات الفوضوية المنجزة فوق هذه الأوعية تشكل نسبة معتبرة ضمن الحظيرة السكنية.

✚ يجب استساعة إجراءات خاصة بالمناطق الفوضوية، كما يجب أن تسبق كل عملية مطابقة للبناءات العشوائية بمخططات للتجزئة تبين المباني التي يجب إزالتها أصلا و التي يمكن مطابقتها و حدود الملكية و الطرق و المساحات العمومية، و وضع دفتر شروط للمعايير التقنية العمرانية و المعمارية الواجب احترامها. من خلال تحديد الحد الأدنى و الأقصى لكل معيار. و من بعدها تؤخذ كل بناية على حدا و ليس العكس. و تكون هذه العملية بصورة شاملة لمختلف المناطق الفوضوية و أن تسبق عمليات مطابقة بناياتها.

✚ إستحداث داخل لجنة الدائرة لجنة مصغرة تشمل كل من: المحافظة العقارية، مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، الوكالة العقارية، ممثل عن مصلحة الأملاك بالبلدية. تسهر على تسوية الوعاء العقاري من خلال التنسيق مع كل المعنيين و تسريع الإجراء. لأنه بدون تسوية الوعاء العقاري لا يمكن تحقيق مطابقة البناءة و لا إتمام إنجازها.

✚ ضرورة إشراك ممثل عن فرق المتابعة (الإطارات الميدانية) في كل من لجنة الدائرة و لجنة الطعون الولائية و ذلك بقصد تنوير أعضاء اللجان بالحيثيات الميدانية و التقنية للملف. لأنه يكون أكثر دراية بها مع ضمان تواصل كل من الفرق و اللجان مع بعضها البعض، و بما يضمن سلاسة و إستمرارية العملية و الفهم الصحيح لكل من الرأي المعلن و القرارات.

✚ إعطاء تسهيلات للإدارات العمومية خاصة فيما تعلق بمحتويات و عدد نسخ الملف. من أجل تسهيل إجراءات مطابقة بنايات التجهيزات. و إشراك الهيئات العمومية في

العملية كالهئية الوطنية لمراقبة البناءات و مكاتب الدراسات العمومية (BEM MILA ,URBACO). من خلال إنشاء اتفاقيات مع الإدارات المعنية قصد إشراف هذه الأخيرة على عمليات مطابقة بنيايات التجهيزات العمومية كدعم منها لعمليات التنمية العمرانية و مساهمة لفائدة الصالح العام.

الهوامش :

- 1- نشير في هذه النقطة انه من خلال التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 إلى أنه تدرس ملفات البنيايات التي يعد تسليم رخص البناء الخاصة بها من طرف ر م ش ب من طرف مصالح التعمير البلدية و ترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة دون المرور بمديرية التعمير و البناء التي ترسل نسخة فقط لها للاعلام . وتسنثنى في هذه النقطة البنيايات ذات الخصوصية كالبنيايات التي تستقبل الجمهور أو الصناعية والتجارية أو السياحية.
- 2- بوشلوش عبد الغني. التخصيصات السكنية في مدن ميلة فرجيرة القرارم الإطار القانوني كلفة التعمير الإنعكاسات المجالية و الإجتماعية. رسالة ماجستير. معهد علوم الارض و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة . اكتوبر 2009. ص 213.

المراجع:

- قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنيايات واتمام إنجازها. الجريدة الرسمية عدد 2008/44. ص19.
- مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنيايات . الجريدة الرسمية عدد 2009/27. صفحة 28.
- مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلي لجنة الدائرة و لجنة الطعون المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنيايات و كفيات سيرهما. الجريدة الرسمية عدد 2009/27. صفحة 36.
- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 20 ماي 2009، يحدد شروط و كيفية تعين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها. . الجريدة الرسمية عدد 2009/27. صفحة 39
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الادارات و المؤسسات العمومية.
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/12/06 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنيايات و إتمام إنجازها.