

## دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري

## The role of the single window in improving the urban environment

د. عبد الله لعويجي أستاذ محاضر

جامعة الحاج لخضر باتنة 1

[laoudji2212@hotmail.com](mailto:laoudji2212@hotmail.com)

تاريخ القبول: 2018/06/12

تاريخ المراجعة: 2018/06/06

تاريخ الإيداع: 2018/03/26

الملخص:

تلعب الجماعات الإقليمية دورا مهما في تقديم الخدمة العمومية في مجال العمران، فهي المختص الأصيل بإعداد المخططات العمرانية- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي- والتي بموجبها تسلم الرخص والشهادات العمرانية، إلا أن دراسة وتسليم هذه القرارات الإدارية كان يخضع لإجراءات طويلة ومعقدة جعلت المواطن يحجم في كثير من الأحيان عن طلب هذه القرارات، ويلجأ للبناء دون الحصول المسبق على الترخيص الإداري هذا ما دفع بالمشروع لاستحداث " الشباك الوحيد" بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بغية تحسين الخدمة العمومية، ومعالجة الطلبات المقدمة لاستصدار الوثائق العمرانية في أقصر مدة وبأقل التكاليف وحث المواطن على الالتزام بمقتضيات النصوص القانونية المنظمة للعمران.

ومن خلال ما سبق نطرح التساؤل التالي: ما دور الشباك الوحيد في مجال العمران في تحسين الوسط الحضري؟  
الكلمات المفتاحية: شباك وحيد للبلدية، شباك وحيد للولاية، رخص عمرانية، شهادات عمرانية، وسط حضري، بناء غير قانوني.

Abstract:

Regional groups play an important role in the provision of public service in the field of urbanization. They are the original specialists in the preparation of urban plans - the guidelines for the preparation and reconstruction as well as the plan of land occupancy - under which the receipt of licenses and building certificates. However, the study and delivery of these administrative decisions was subject to long and complex procedures made the citizen reluctant to request these decisions and resort to construction without obtaining prior administrative license, which prompted the legislator to create the "single window" under Executive Decree 15-19, which specified the modalities for the preparation and delivery of reconstruction contracts, in order to Improve the public service and address requests for the issuance of urban documents in the shortest time and at the lowest costs and urged citizens to comply with the requirements of the legal provisions governing urbanization Through the above we ask the following question:

What is the role of the single window in the field of urbanization in urban improvement?

**Keywords:** single window for municipality, single window for state, building permits, urban certificates, urban center, illegal construction.

## مقدمة:

حرص المشرع الجزائري منذ الاستقلال على تنظيم العمران والتجمعات الحضرية، وهذا ما يبرر تمديده للعمل بالقوانين والنصوص الفرنسية بموجب القانون 62-157 الذي يقرر العمل بالقوانين الفرنسية السارية المفعول قبل الاستقلال إلا ما كان منها متعارضا مع السيادة الوطنية أو ذو طابع عنصري، لكن المعطيات الموجودة غداة الاستقلال تغيرت ما حتم على المشرع مواكبة التغيرات المتسارعة خاصة في حركة العمران والبناء، والذي عرف تطورا ملحوظا بسبب الطلب المتزايد على البناء والسكن بفعل النمو الديمغرافي المتزايد وتوسع المدن، وما تبعه من ارتفاع في عدد الطلبات المقدمة على مستوى المصالح المختصة لاستصدار الرخص والشهادات العمرانية.

لكن الأكيد أن حركية معالجة الطلبات عرفت العديد من النقائص والثغرات التي جعلت المواطن في كثير من الحالات يحجم عن طلب الرخص والشهادات العمرانية، وقد أفرز تطبيق النصوص القانونية السابقة للمرسوم التنفيذي 15-19 العديد من الاختلالات على مستوى دراسة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية ما أثر سلبا على المحيط الحضري لكثير من المدن الجزائرية، وساهم في تفشي ظاهرة البناءات غير القانونية بكل أنواعها، خاصة البناء القصديري، والأكيد أن ظاهرة البناء غير القانوني لا يمكن إرجاعها فقط للاختلالات الموجودة على مستوى دراسة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية، وإنما لها مسببات مثل المأساة الوطنية ... ولكن معالجة الجهات الإدارية المختصة للطلبات المودعة كان متبوعا بجملة من الصعوبات والنقائص مثل:

- طول مواعيد الرد إذ يفترض في دراسة الطلبات المقدمة من طرف طالبي الوثائق العمرانية أن يتم بتأن وحذر خاصة ما تعلق منها برخصة البناء، التجزئة والهدم شريطة أن لا يتعدى التآني الحدود المطلوبة حتى لا يؤثر على حقوق واحتياجات طالبي هذه الرخص، إلا أن الملاحظ في الفترة السابقة لصدور المرسوم التنفيذي 15-19 هو التأخر الملحوظ في الرد على الطلبات المودعة، وفي أحيان كثيرة لا يرد لا بالسلب ولا بالإيجاب على الطلبات المودعة ما يدفع بطالبي هذه الوثائق إلى سلوك مسلك البناء غير القانوني.

- كثرة الأخطاء المصاحبة للوثائق الصادرة فالأكيد أن كثرة الملفات المودعة على مستوى المصالح التقنية جعلها تصدر هذه الوثائق مع كثير من الأخطاء الشكلية والموضوعية، والتي تؤثر سلبا على المحيط الحضري وعلى قاطنيه.

- صعوبة متابعة ومراقبة الوثائق المسلمة إذ لا ينتهي دور الإدارة المسلمة للرخص والشهادات العمرانية بمجرد تسليمها، بل يمتد إلى مراقبة ومتابعة الأشغال للتأكد من تطابقها مع أدوات التهيئة والتعمير بداية، وكذا الرخص المسلمة والمخططات المرفقة بها نهاية، ولكن ما يلاحظ على أرض الواقع أن عملية الرقابة والمتابعة لا تكون في كثير من الحالات لعدة أسباب منها نقص الكادر البشري المؤهل، وكذا قلة الوسائل المادية المساعدة على العمل والمتابعة كالسيارات ووسائل النقل، وهو ما يصعب عملية المراقبة خاصة إذا كانت ورشات البناء بعيدة عن التجمع الحضري أو على حواف المدن.

-تعد الإجراءات الإدارية فقد كانت النصوص القانونية السابقة تفرض على طالبي الرخص والشهادات العمرانية كما هاتلا من الوثائق الإدارية والتقنية لتدعيم ملفاتهم، حتى أن الاختصاص كان موزعا على هيئات مركزية ومحلية ما كان يصعب على المواطن معرفة الجهة التي عليه إيداع ملفه أمامها، وهذا ما يطيل من مهلة استصدار الرخص والشهادات العمرانية، وهذا ما حاول المشرع الجزائري تفيديه بإصداره للمرسوم التنفيذي 15-19 والذي من خلاله أقر ما يسمى بآلية الشبكات الوحدية سواء على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية.

هذا ما دفعنا لطرح الإشكالية التالية:

ما دور الشبكات الوحدية في تحسين المحيط الحضري وتنظيم العمران الجزائري؟.

سنحاول الإجابة من خلال التطرق للعناصر التالية:

أولا: مفهوم الشبكات الوحدية في المجال العمراني.

ثانيا: آلية عمل الشبكات الوحدية.

### أولا: مفهوم الشبكات الوحدية في المجال العمراني:

حق الملكية في التشريعات الحالية ليس على الوجه المطلق، فتشديد المباني وإقامتها يستوجب الحصول على رخص وشهادات عمرانية وهو ما يعد تقييدا للملكية من أجل المصلحة العامة، إذ الأصل أن حق البناء مرتبط بحق الملكية<sup>1</sup>، كما يستوجب المجال العمراني الدقة والتأنى في دراسة القرارات المتعلقة به- رخص وشهادات عمرانية- بسبب حساسيته وتعلقه بالمتلكات والأشخاص وهو ما يستوجب إخضاعه لرقابة سابقة قبل تسليم القرارات المتعلقة به<sup>2</sup> وهذا ما يمارسه الشبكات الوحدية.

#### 1- تعريف الشبكات الوحدية:

قبل التطرق لتشكيلة الشبكات الوحدية يجب علينا تحديد مفهوم الشبكات خاصة أن المشرع الجزائري لم يعطي مفهوما محددًا للشبكات الوحدية، إذ يحجم المشرع الجزائري غالبا عن إعطاء التعريفات، ويتركه للفقهاء للخوض فيها، ولكن بسبب حداثة التجربة لم نقف على اجتهادات فقهية أو دراسات تتمحور حول الشبكات الوحدية، ولكن يمكن إعطاء التعريف التالي:

"الشبكات الوحدية هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعوين".

<sup>1</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، جسور للنشر والتوزيع، ص 21.

<sup>2</sup> عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الجزائر، 2011، دارقناة، ص 13.

من المعلوم أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 الذي كان ينظم إجراءات دراسة وتسليم الوثائق العمرانية والذي الغي بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 كان لازما على الجهات المختصة بمنح الرخص والشهادات العمرانية في إطار الاستشارات الإلزامية التي تقوم في مجال دراسة الطلبات المقدمة، ومراسلة الهيئات المعنية كل على حدة، ولكن باستحداث آلية الشباك الوحيد صارت كل هيئة تعين ممثلا عنها لتمثيلها في الشباك الوحيد في جلسات عمل وتداول.

والجدير بالذكر أن تجربة الشباك الوحيد كانت معروفة في مجال الاستثمار من خلال الشبايك الوحيدة الجهوية، ثم تبعتها الشبايك الوحيدة على مستوى الولايات، والغرض الأساسي من إنشائها تقديم التسهيلات للمواطنين الراغبين في الاستثمار، وتقديم الدعم التقني واستخراج كل الوثائق التي يجب على المستثمر استخراجها. ميز المشرع الجزائري بين عدة هيئات تختص بدراسة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية مركزية ومحلية، وتبعاً لذلك فقد ميز بين نوعين من الشبايك، الشباك الوحيد على مستوى البلدية والشباك الوحيد على مستوى الولاية.

ويتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار مسمى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي لنفس الدائرة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.

## 2/ تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية:

يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتكون من:

### أ/ الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيساً.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

ب/ الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل مديرية الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز).

ويمكن الشبكات الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله<sup>1</sup>.

### 3/ تشكيلة الشبكات الوحيد على مستوى الولاية:

يتكون الشبكات الوحيد للولاية، والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الوالي.
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG).
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير السياحة أو ممثله.

<sup>1</sup> المادة 58 المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07.

- مدير الثقافة أو ممثله.

- مدير الصحة و السكان أو ممثله.

يمكن الشبكات الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.<sup>1</sup>

#### 4- مزايا الشبكات الوحيد:

جاء الشبكات الوحيد بعدة إيجابيات من المتوقع أن تسهم في تطوير وتنمية العمران الحضري والحد من التعمير غير القانوني من بينها:

#### 1- خلق مركزية في مجال دراسة الرخص والشهادات العمرانية:

الأكيد أن لنظام المركزية عدة محاسن، ومن هذا المنطلق سعى المشرع للأخذ بها وتضمينها في طريقة عمل الشبكات الوحيد، إذ أن أهم مزايا الشبكات الوحيد سواء على مستوى البلدية أو الولاية أنه قام بخلق مركزية إدارية بعدما كانت الطلبات تدرس على مستوى كل هيئة من الهيئات التي تستشار بصفة إجبارية أو اختيارية كل على حدة، صار ممثلي الهيئات المستشارة يجتمعون في جلسة واحدة في مقر واحد، وهو ما شكل بالتأكد مركزية في معالجة الملفات.

#### 2- دراسة مثلى لملفات الطلبات المقدمة:

باجتماع ممثلي الهيئات المختصة بدراسة طلبات الرخص والشهادات في جلسات عمل تتوفر أجواء الحوار والنقاش حول مضمون الطلبات، وهو ما كان غائبا في السابق، إذ كانت كل هيئة تدرس الملف بمنأى عن الهيئات الأخرى على مستوى مقرات هذه الهيئات، ما كان يغيب إمكانية التشاور والتحاور حول أي مسألة من المسائل التي يمكن أن تثيرها كل حالة من الحالات، ما أسفر في كثير من الحالات عن إصدار استشارات انفرادية، كان بالإمكان تحسينها لو تم الاستماع لآراء الهيئات الأخرى.

#### 3- تقليص أجال تسليم الرخص والشهادات:

وضع المرسوم التنفيذي 15-19 من خلال آلية الشبكات الوحيد حدا فاصلا لطول مدة تسليم الرخص والشهادات، التي كانت من أهم أسباب عزوف المواطنين عن استخراج الوثائق العمرانية، فعلى سبيل المثال بعدما كانت رخصة البناء تسلم من طرف الهيئات المختصة في أجل 3 أشهر، قلصت هذه المهلة لتصبح 20 يوما، وهي ثاني أطول مدة في مجال الرخص والشهادات نظرا لخصوصية رخصة البناء وأثارها المختلفة، أما باقي الرخص والشهادات فأجال التسليم والتبليغ لا تتعدى 15 يوما باستثناء رخصة التجزئة، وهو ما يشكل في نظرنا دافعا مهما وحافزا للمواطنين لاستخراج الرخص والشهادات المنظمة لعملية البناء.

<sup>1</sup> المادة 59 المرسوم التنفيذي 15-19.

#### 4- تبسيط إجراءات معالجة الملفات:

جاء الشبكات الوحيد بتبسيط إجراءات إيداع ودراسة وكذا تسليم الرخص والشهادات سواء بالنسبة للأفراد والإدارة.

أ- بالنسبة للأفراد: بعدما كان المواطن يحترق أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين الولاية أو البلدية، فإنه باستحداث آلية الشبكات الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إيداع ملفه لتتصرف البلدية بعد ذلك حسب ما يمليه القانون إما على مستوى مصالحها إن كانت هي المختصة بإصدار الوثيقة العمرانية، أو تقوم بإرسال الملف للشبكات الوحيد على مستوى الولاية.

ب- بالنسبة للإدارة: فيما سبق كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج في مجال الرخص والشهادات العمرانية يمنحها تارة بصفته ممثل للبلدية، وتارة أخرى بصفته ممثلاً للدولة، حسب فرضية وجود مخطط لشغل الأراضي من عدمه، أما في ظل المرسوم الحالي وبحسب آلية الشبكات الوحيد صار يمنح الرخص والشهادات العمرانية التي من اختصاصه بصفته ممثلاً للبلدية والدولة في آن واحد.

#### 5- اقتصاد في النفقات:

الأكد أن استخراج نسخ عديدة لإرفاقها بملف الطلب سيثقل كاهل المواطن، كونها ملفات تقنية ينجزها ذوي الاختصاص، وقد كان الهدف من استخراج هذه النسخ إرسالها للهيئات التي تستشيرها الإدارة في إطار دراستها لملفات الطلبات، فكانت ترسل كل هيئة على حدة، إذ كان الحد الأدنى لعدد النسخ 5 نسخ، ولكن في إطار الشبكات الوحيد صار ممثلي الهيئات المستشارة يجتمعون على مستوى الشبكات الوحيد، وبالتالي صار عدد النسخ المرفقة بملف الطلب 3 نسخ للسكنات الفردية، ويمكن أن يرتفع العدد إذا كان ملف الوثيقة العمرانية يهدف لإنشاء وتشيد سكنات جماعية أو مشاريع عمومية لسبب وحيد هو أن الهيئات المعنية بالاستشارة في السكنات الجماعية والبنائات المخصصة لاستقبال الجمهور أكثر منها في السكنات الفردية.

#### 6- تكريس مبدأ التشاور:

وسع الشبكات الوحيد من دائرة الهيئات المعنية بالاستشارة، فإلى جانب تشكيلته المكونة من أعضاء دائمين، يشمل الشبكات الوحيد أيضا أعضاء مدعويين، بالإضافة إلى هيئات أخرى معنية بالاستشارة، كما منح القانون للإدارة السلطة التقديرية في استشارة أي شخص أو هيئة يمكن أن تنير الإدارة في دراستها لملفات الطلبات، وعدم حصرها بالأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين.

#### 7- تفعيل الإدارة الالكترونية:

من خلال استحداث البطاقة الالكترونية التي تكون على مستوى الشبكات الوحيد، والتي بدورها تكون متفاعلة مع الطلبات والردود المقدمة، لاسيما أنها تزود قاعدة البيانات الموجودة على مستوى الوزارة ما يساعد وزارة العمران على الحصول على الإحصائيات الدقيقة وتشخيص حالة العمران في الجزائر.

## ثانيا: آلية عمل الشباك الوحيد:

تستوجب الدراسة تحديد الرخص والشهادات التي يختص بدراستها وفق المرسوم التنفيذي 15-19 وتلك التي تخرج من مجال اختصاصه، ثم التطرق لآلية عمل الشباك الوحيد والمزايا التي يوفرها.

## 1- مجال اختصاص الشباك الوحيد:

يدرس الشباك الوحيد ملفات كل الرخص المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير إلى جانب شهادة التقسيم، ويخرج من نطاقه شهادة التعمير وبطاقة المعلومات إلى جانب شهادة المطابقة وفيما يلي توضيح بسيط للرخص والشهادات التي يدرسها الشباك الوحيد:

1-1 رخصة البناء: وهي قرار إداري يصدر عن جهات مختصة محددة قانونا يكرس الموافقة على مشروع البناء مع أعمال عدة قوانين كقانون الصحة وقانون البيئة وقانون البناء والتعمير وقانون الغابات...<sup>1</sup> إذ تعد رخصة البناء من رخص الضبط الإداري، تستهدف السلطة الإدارية من خلالها الرقابة المسبقة على أشغال البناء وتحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية والتقنية المحددة ولتقتضيات الأمن والقواعد الصحية.<sup>2</sup>

2-1 رخصة التجزئة: التجزئة هي تقسيم أو تقطيع إرادي للملكية عقارية كبيرة عارية غير مبنية حضرية أو ريفية إلى قطع أرضية مهيئة صغيرة نوعا ما ذات مساحات متساوية أو مختلفة موجهة للبيع أو الإيجار بهدف إشباع حاجات معينة سواء في السكن، أو في نشاطات أخرى تجارية صناعية أو خدمية...<sup>3</sup> إذ تعد التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلدية ووكالاتها العقارية بالإشراف على إنجازها.<sup>4</sup>

3-1 رخصة الهدم: هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف، أو في طريق التصنيف<sup>5</sup> وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 يمكننا تغيير مصطلح " مكان مصنف أو في طريق التصنيف " بعبارة متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، السنة الجامعية 2000-2001، ص 63.

<sup>2</sup> عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 63.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2016-2017، ص 100.

<sup>4</sup> صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015، دارهومة، ص 164.

<sup>5</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، مصر، 2005، دار الفجر للنشر والتوزيع، ص 57.

<sup>6</sup> عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 377.



4-1 شهادة التقسيم: قرار إداري يرخص ماللك عقار مبني إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقل كل منها بحقوقه<sup>1</sup> كما عرفت بأنها وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بطلب منه عندما يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدد لطالها شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر بشرط أن لا يكون على شكل طبقات فهي من أكثر الوثائق العمرانية أهمية لحماية وتنظيم النسيج العمراني<sup>2</sup>.

## 2- سير عمل الشباك الوحيد:

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانية للوثائق الضرورية التي يجب أن ترفق بالطلب، والتي تتكون غالبا من ملف إداري وآخر للهندسة المعمارية، بالإضافة لملف تقني في 3 إلى 8 نسخ حسب طبيعة الوثيقة، وكذا طبيعة المشروع يسلم له وصل في نفس اليوم ليشرع بعدها الشباك الوحيد في مباشرة أشغاله مع العلم أن مصالح التعمير على مستوى البلدية تتولى الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي:

- استقبال ملفات الطلبات التي يتم إيداعها.

- تسجيل طلبات الرخص والشهادات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى.

- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.

- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

- ضبط البطاقة الإلكترونية<sup>3</sup>.

حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدة، جوان 2010، ص 47.

<sup>3</sup> المادة 58 المرسوم التنفيذي 15-19.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.  
يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
  - مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة، والتي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
  - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البنايات موجهة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
  - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990
  - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع<sup>1</sup>.

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي .  
مع العلم أن الشباك الوحيد يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدر ردًا في أجل ثمانية أيام إبتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

في هذه الحالة يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب. يتم تحضير الملف من طرف الشبكات الوحيد للولاية، حيث ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشبكات الوحيد للولاية.<sup>1</sup>

يزود الشبكات الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي:

- استقبال طلبات الرخص والشهادات العمرانية وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.
- تحضير اجتماعات الشبكات الوحيد للولاية.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشبكات الوحيد على مستوى الولاية.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.
- إعداد تقارير الفصلية للنشاطات التي قام بها الشبكات الوحيد.
- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران .
- ضبط البطاقة الالكترونية.<sup>2</sup>

يجب أن يفصل الشبكات الوحيد للولاية والذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

<sup>1</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 59 المرسوم التنفيذي 15-19.

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات<sup>1</sup>.

الجدير بالذكر أن عمل الشبائك الوحيد يدخل في مجال دراسة القرارات الإدارية التي تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة، وهي قاعدة عامة حيث أن المصلحة العامة العمرانية والتضييق على البناء غير القانوني هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة<sup>2</sup>.

#### خاتمة:

حرص المشرع الجزائري على تنظيم الوسط الحضري، وتنظيم العمران وتفادي مسببات العمران غير القانوني، وذلك بنص المرسوم التنفيذي 15-19 على آلية الشبائك الوحيد الذي شكل تحولا محوريا في كيفية معالجة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية، إذ وحد في إجراءات استلام ملفات الرخص والشهادات العمرانية، كما قلص بشكل كبير آجال تسليم القرارات الفردية في مجال العمران ما يعتبر مكسبا كبيرا للإدارة والمواطن على حد سواء .

كما أن القرارات الصادرة بعد تنصيب الشبائك الوحيدة قلت أخطاؤها بشكل كبير نظرا لآلية عمل الشبائك الوحيد من خلال الاجتماعات الموحدة وسهولة التواصل والتحاور بين أعضاء الهيئات المعنية بالشأن العمراني على المستوى المحلي، وهو ما كان مفتقدا في ظل المراسيم السابقة، علما أن تشكيلة الشبائك الوحيد التي شملت كل الهيئات الفاعلة في المجال العمراني سهلت من مهمته، إلى جانب منح السلطة التقديرية للإدارة في دعوة كل شخص أو هيئة يمكن أن تنير الشبائك الوحيد في أداء أعماله.

ولكن بعد قرابة السنتين من استحداثه يسجل على هذه الآلية عديد الملاحظات من بينها:

- تأخر ملحوظ في تنصيب الشبائك الوحيدة على مستوى العديد من البلديات والولايات.
- لامبالاة بعض أعضاء الشبائك الوحيدة في حضور اجتماعاته على الرغم من أهمية كل الهيئات التي نص عليها المرسوم التنفيذي سابق الذكر، وهذا ما يفرغه من محتواه.
- عدم التقيد بالآجال والمواعيد التي أقرها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 من طرف الشبائك الوحيدة في كثير من الأحيان، والتي تعتبر-المواعيد- من أهم إيجابيات الشبائك الوحيدة بسبب عدم

<sup>1</sup> المادة 51 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.

منشورات الساحل، ص 39.

- انعقاد اجتماعاته لغياب الكثير من أعضائه ما يتحتم معه تأجيل عقد الاجتماعات لمرة لاحقة وهو ما يؤثر على حقوق طالبي الرخص والشهادات العمرانية .
- لوحظ عدم تجنيد الكادر البشري من خلال عمليات التوظيف، والإبقاء فقط على موظفي المصالح التقنية للبلديات، والتي هي في الأصل غير كافية للتحكم في حجم الملفات، خاصة مع تمديد العمل بالقانون 15-08 لثلاث مرات متتالية إلى غاية 02 أوت 2019.
  - كثير من البلديات لا تخصص مقرات دائمة وقارة للشبابيك الوحيدة، لاسيما في البلديات الفقيرة وتعقد اجتماعاته على مستوى المصلحة التقنية، والتي في كثير من البلديات لا تستوعب العدد المعتبر لأعضاء الشباك الوحيد.
  - نقص فادح في الوسائل المادية المساعدة على العمل والتحقيق في الملفات ما ينقص من فعالية الشبابيك الوحيدة في أداء أعمالها بكل أريحية.
  - عدم النص على نصاب محدد لانعقاد وصحة أعمال الشباك الوحيد.
  - بطء العمل بالبطاقية الإلكترونية الوطنية ما يسهم في إطالة عمل البناء غير القانوني.
  - عدم النص على إمكانية حضور المواطنين عامة، وأصحاب الطلبات خاصة لاجتماعات الشباك الوحيد.
  - تداخل مهام الأعضاء المكونين للشباك الوحيد كموظفين على مستوى هيئاتهم الأصلية، وأعمال الشباك الوحيد خاصة في جانب العطل المرضية والعطل السنوية.
  - والأكيد أنه لتفعيل الشباك الوحيد بقوة لا بد من:
  - زيادة عدد الموظفين على مستوى المصالح التقنية البلدية.
  - توفير الوسائل المادية المساعدة على العمل.
  - النص على نصاب محدد لصحة أعمال واجتماعات الشبابيك الوحيدة.
  - النص على المسؤولية الشخصية لأعضاء الشبابيك الوحيدة عند عدم الالتزام بالمواعيد والآجال القانونية.
  - النص على إمكانية مشاركة المواطنين في اجتماعات الشباك الوحيد.
  - إلزام أعضاء الشباك الوحيد، حضور اجتماعاته بغية إثراء ومناقشة ملفات الطلبات.
  - انتداب كلي لأعضاء الشباك الوحيد، بغية تمكينهم من أداء مهامهم على أكمل وجه وأحسن صورة.
  - النص على انعقاد الشباك الوحيد بصورة دائمة، لاسيما في البلديات التي تعرف حركية متسارعة في مجال البناء والتعمير والتشييد.