

المحاضرة السادسة، السابعة: مخطط شغل الأراضي

تتحكم التشريعات العمرانية باستعمالات الأراضي عن طريق التنظيم والتحكم بعناصر عمرانية معينة كنوعية المباني والكثافة السكانية، كما تنظم هذه التشريعات القواعد الخاصة في تقسيم الأراضي ضمن المناطق الحضرية، ويعتبر مخطط شغل الأراضي أحد الآليات التنظيمية ذات طابع تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: مفهوم مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي دقيق لارتباطه الوثيق بالملكية العقارية، وهو الأداة التعميرية الثانية بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وسيتم دراسة تعريفه (1)، أهدافه (2)، محتواه (3).

1- تعريف مخطط شغل الأراضي

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً لمخطط شغل الأراضي، ولكن نص المادة 31 من القانون رقم 29/90 وضحت هدفه المتضمن التحديد التفصيلي لحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وعليه، يعد مخطط شغل الأراضي وسيلة لتنفيذ التوجيهات الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

2- أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي تحقيق الأهداف التالية:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات
- يحدد الارتفاعات، والمساحة العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكل تخطيطات طرق المرور.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

3- محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيم تتضمن :

- مذكرة تقديم: يثبت فيها مدى تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، فيوضح المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، معامل استيلاء الأرض، معامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة، تعيين علو البنايات.

ثانيا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

توكل مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية عن طريق مداولة، تتضمن الحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرتبط به، وبيان مفصل يوضح طرق مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ويُعهد بإنجاز المخطط إذا كانت تغطي تراب بلدية واحدة لمكاتب دراسة خاصة ومعتمدة تحت إشراف ومراقبة المصالح التقنية للبلدية ومديرية التعمير والبناء والسكن. أما إذا كان المخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فتعهد الدراسة لمؤسسة عمومية مشتركة.

تبلغ المداولة للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178-91.

ويصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي إما من:

- الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية
- الوالي إذا التراب المعني تابعا لولاية واحدة خارج المقاطعة الإدارية (طبقا للمادة 2 من المرسوم 18-189)
- بموجب قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كانت الأراضي تابعة لعدة ولايات مختلفة.
- يوجد تقنين عام لجميع المناطق عن طريق تثبيت البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة للجيران وفرض بينها مسافات معينة، وتثبيت البنايات بالنسبة لبعضها البعض، تحديد الرؤية المباشرة من المطلات بمسافة مترين، ضبط المظهر الخارجي للبنايات، تحديد ارتفاعات السياج وفرض البعد البيئي في أنواع التشجير.
- ولا تكون اقتراحات وقرارات المؤسسة المشتركة قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية أو رؤساء هذه المجالس باطلاع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية، رؤساء الجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد هذا المخطط، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر يوما، يبدأ حسابها من تاريخ استلامهم الرسالة لإبداء رغبتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط أو الامتناع.

وفي حالة انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو رئيس المجلس البلدي بإصدار قرار يشتمل قائمة مفصلة للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي.

ولكن هناك إدارات عمومية ومصالح تابعة للدولة على مستوى الولاية والبلدية تستشار وجوبا، ذكرتها المادة الثانية من المرسوم 317/05 المعدلة للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 على سبيل الحصر وهي: المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الاستثمارات، المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط العقاري، وأضاف المرسوم 18-189 مصالح التجارة، الموارد المائية

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر، حتى يعلم به الكافة، كما لا بد من تبليغه للإدارات العمومية والهيئات والجمعيات التي تمت استشارتها من قبل، وتمهل مدة ستين يوما للإفصاح عن آراءها وملاحظاتها حول مشروع المخطط، فإذا امتنعت عن الإجابة خلال هذه المهلة أعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع.

وتتضمن مرحلة الإعداد إجراء ضروريا، هو الاستقصاء العمومي، يهدف من خلاله إلى الحرص على المشاورة والتنسيق، والارتقاء بمستوى ومردود مخطط شغل الأراضي كأداة من أدوات التهيئة والتعمير، وإعطاء المواطنين الفرصة في إبداء اعتراضاتهم خلال مدة ستين يوما، إذ نصت المادة (36) من القانون 90-29 على أنه: "... يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين يوما من وضعه تحت تصرفه."

وتدون الملاحظات في سجل خاص مرقم يحمل توقيع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويتكفل مفوض محقق على حسن سير هذا الاستقصاء.

لم يحدد المشرع الجزائري المدة اللازمة لإعداد مخطط شغل الأراضي من قبل الجهة المختصة، مما يفتح المجال أمامها للمماطلة في إعداده، وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد النظام العام العمراني.

يقوم المفوض المحقق أو المحققون عند انتهاء المدة القانونية للاستقصاء بقفل سجل الاستقصاء مع توقيعه (هم)، وخلال خمسة عشر يوما التالية يقوم بإرسال المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مرفقا بملف كامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

ويرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بهذا السجل ومحضر قفله بنتائجه إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا لإبداء رأيه وملاحظاته في غضون ثلاثين يوما من تاريخ استلامه الملف، وفي حالة عدم صدور أية رأي من قبل الوالي أو الوالي المنتدب، عد سكوته رأيا موافقا، ويصادق بعدها المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا في الحسبان.

وأخيرا يبلغ مخطط شغل الأراضي على الخصوص إلى الجهات الآتية:

الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية.

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويصبح نافذا بعد ستين يوما من وضعه.

ثالثا: مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا، وبعد استشارة الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليميا، إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 90-29 والمتمثلة فيما يلي:

- في حالة عدم إنجازه في الأجل المقرر له بثلاث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده، أو تعرضه لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا طُلبت المراجعة بعد مرور خمسة سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي من أغلبية ملاك البنايات، والذين لهم على الأقل نصف حقوق البناء المحددة بمخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- وتبلغ المداولة المتعلقة بالمراجعة مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا.
- وأغفل المشرع الجزائري حالة التعديل بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي، وحتى لم يحدد الحالات التي يستلزم فيها ذلك، كما فعل ذلك مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- وتتم المصادقة على تعديل ومراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الظروف والأشكال المنصوص عليها في إعداد مخطط شغل الأراضي