

## **المحاضرة السادسة، السابعة: مخطط شغل الأراضي**

تحكم 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 الأرضي أحد الآليات التنظيمية ذات طابع تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والitecturing.

### **أولاً: مفهوم مخطط شغل الأرضي**

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

### **1-تعريف مخطط شغل الأرضي**

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

### **2-أهداف مخطط شغل الأرضي**

يهدف مخطط شغل الأرضي تحقيق الأهداف التالية:

-يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأرضي.

-يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

-يضبط القواعد المتعلقة بالمؤشر الخارجي للبنيات

-يحدد الارتفاعات، والمساحة العمومية والخضراء والموقع المخصص للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكل تخطيطات طرق المرور.

-يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

-يعين موقع الأرضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

### **3-محتوى مخطط شغل الأرضي**

يتكون مخطط شغل الأرضي من لائحة تنظيم تتضمن :

- مذكرة تقديم: يثبت فيها مدى تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرضي مع أحكام وتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والitecturing.

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

### ثانياً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي

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

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 للوالى أو الوالى المنتدب المختصين إقليمياً، وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 189-189 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178-91.

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

- الوالى المنتدب إذا كان التراب المعنى تابعاً لنفس المقاطعة الإدارية
- الوالى إذا التراب المعنى تابعاً لولاية واحدة خارج المقاطعة الإدارية (طبقاً للمادة 2 من المرسوم 189-189)
- بموجب قرار من الوزراء المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كانت الأرضي تابعة لعدة ولايات مختلفة.
- يوجد تقنيين عام لجميع المناطق عن طريق تثبيت البناء بالنسبة للحدود الفاصلة للجيرون وفرض بينها مسافات معينة، وتثبيت البناء بالنسبة لبعضها البعض، تحديد الرؤية المباشرة من المطلات بمسافة مترين، ضبط المظهر الخارجي للبناء، تحديد ارتفاعات السياج وفرض البعد البيئي في أنواع التشييد.

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 يوماً، 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 الأرضي.

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 الولاية المكلفة بالتعهير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والموقع الآثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الاستثمارات، المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط العقاري، وأضاف المرسوم 189-18 مصالح التجارة ، الموارد المائية

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى 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 أراءها وملحوظاتها حول مشروع المخطط، فإذا امتنعت عن الإجابة خلال هذه المهلة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع.

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

وتدون الملاحظات في سجل خاص يحمل توقيع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويكتفى مفهوم محقق على حسن سير هذا الاستقصاء.

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

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

ويرسل مخطط شغل الأرضي مصحوبا بهذا السجل ومحضر قفله بنتائجه إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا لإبداء رأيه وملحوظاته في غضون ثلاثة أيام من تاريخ استلامه الملف، وفي حالة عدم صدور رأي من قبل الوالي أو الوالي المنتدب، عد سكوته رأيا موافقا، ويصادق بعدها المجلس الشعبي البلدي بمداوله على مخطط شغل الأرضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعدأخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا في الحساب.

وأخيرا يبلغ مخطط شغل الأرضي على الخصوص إلى الجهات الآتية:

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

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

### **ثالثاً: مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي**

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

- في حالة عدم إنجازه في الأجل المقرر له بثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعوه إلى تجديده، أو تعرضه لتدحرات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمسة سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأرضي من أغلبية ملاك البناء، والذين لهم على الأقل نصف حقوق البناء المحددة بمخطط شغل الأرضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

وتبلغ المعاولة المتعلقة بالمراجعة مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا. وألغى المشرع الجزائري حالة التعديل بعد المصادقة على مخطط شغل الأرضي، وحتى لم يحدد الحالات التي يستلزم فيها ذلك، كما فعل ذلك مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

وتمت المصادقة على تعديل ومراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الظروف والأشكال المنصوص عليها في إعداد مخطط شغل الأرضي