

المحور الثالث: قرارات التعمير

للمحافظة على العقار الحضري من الناحية الجمالية والعمارية للمدن وهندستها، وتكيف الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، أورد المشرع الجزائري جملة من الوسائل القانونية الهدف منها وضع حد للاعتداءات الواقعة على المحيط العماني من خلال إصداره للمرسوم 15-19؛ المحدد لعقود التعمير المعدل والمتمم ، ولقد جانب الصواب في استعماله لفظ (عقود)، لأن الرخص والشهادات التي تضمنتها أحكامه تكيف على أساس أنها قرارات إدارية افرادية صادرة سلطة إدارية مختصة حسب الحال، إذ تشكل صنفين منها: رخص عمارة تتضمن: رخصة البناء، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم، ووثائق التعمير المتمثلة في شهادة التعمير ، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة.

المحاضرة الثامنة: شهادة التعمير

تتضمن دراسة شهادة التعمير التعرض لتعريفها (أولا)، إجراءات منحها من قبل السلطة الإدارية المختصة(ثانيا)، وصلاحيتها(ثالثا).

أولا: تعريف شهادة التعمير

تعرف شهادة التعمير على أنها؛ الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تقع على العقار من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية .

ويتبين من خلال هذا التعريف طبيعة شهادة التعمير ؛ فهي ليست رخصة ولا ترخيص بل هي وثيقة معلومات تزود طالبها بجملة معلومات عمرانية تهيأ له تصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، ورغم طلب هذه الشهادة أمر جوازي، غير أنها ضرورية في تحديد حقوق البناء والإرتفاقات للعقار محل البناء، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار. وكما أضاف المشرع الجزائري من خلال المادة 2/02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 "بطاقة المعلومات"؛ التي يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية الحصول عليها لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

ثانيا: إجراءات إعداد شهادة التعمير

نصت المادة الثالثة من المرسوم 19-15 على أنه يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يرفق ملفا إداريا يتضمن بيانات ووثائق تشمل طلبا خطيا ممضي من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية، تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العماني، ثم يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، ويُدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية المعهول بها، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى القسم الفرعى للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

و تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، وتبلغ خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات ما يأتي: مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعنى، ونماذج المحددة على الخريطة التي يمكن أن تتضمن قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.- تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمبيع، تساقط...)- القطع الأرضية المعروضة للفيضانات،- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

لقد خير المشرع الجزائري بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 247-24 كل طالب لوثيقة أو رخص عمرانية إما إيداع ملف الحصول على عقد التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية، وتسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، وتبلغان خلال الخمسة عشر (15) يوما وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم.

ثالثا: صلاحية شهادة التعمير

ترتبط صلاحية شهادة بصلاحية مخطط شغل الأرضي المعهود به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأرضي.

ويتمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل، ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبق بخمسة عشر (15) يوما. كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمير في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخباره بالرفض المسبق في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة، غير أنه يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد مواعيد وكيفية هذه الطعون.

يتضح من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري أقر بأن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية، إلا أنه أخضعها لنفس إجراءات إصدار القرار الإداري مثل رخصة البناء، وعليه فإن مجرد التسمية لا تسقط عنها صفة القرار الإداري بقدر التأكيد من مضمونها لأنها لا تختلف عن رخصة البناء من حيث الإجراءات، وإن كانت تشمل على تحديد حق البناء والارتفاقات الالزمة للعقار محل إنجاز رخصة البناء فيمكن اعتبارها مرحلة من المراحل القبلية والمسبقة لاستخراجها.