

8-3-5- آثاره على التخطيط العمراني :

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأرض في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

أولاً: تقسيم القطاعات إلى مناطق (zonage ou zoning)

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين: منطقة سكن, منطقة عمل, منطقة تجارة. و لو أن المشرع لم يشر صراحة إلى ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم لإقليم بلدية إلى مناطق لأن قسمين رئيسيين هما:

المناطق العمرانية : Zones urbaines

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم إستلامها , إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها , ويرمز لها بالحرف اللاتيني (U) علي ان يتم تقسيمها الي مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي ، او تلك المعدة للنشاطات الحرفية او الصناعية إلى غيرها من النشاطات

- المناطق الطبيعية: ZONES NATURELLES

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا و من الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات و ثروات طبيعية و ثقافية بارزة المناطق الفلاحية ذات الجودة و المردود و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كزلازل و الفيضانات قد تتشكل خطورة في حالة تعمير هذه المناطق يرمز للمنطقة الطبيعية بالحرف اللاتيني (N) نشير الى انه قد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال 2003/05/21 وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة التجمعات العمرانية و المنشآت الإستراتيجية

ثانيا : تحديد معاملات استغلال الأرض العمرانية :

يمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل النظام القانوني الجزائري بمعاملين رئيسيين هما:

• معامل شغل الأرض COEFFICIENT DE OCCUPATION DES SOLS (COS)

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض تساوي واحد ذلك بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء و هو ما يطلق عليه حسب نص المادة الكثافة القصوى للبناءات تشير الفقرة الثانية من نفس المادة الى ان الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم حسب التشريعات العمرانية و آليات التهيئة و التعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل

• معامل ما يؤخذ من الأرض COEFFICIENT DE EMPRISE AU SOL (CES)

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية و مساحة قطعة الأرض حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية و المساحة العقارية (نسبة المساحات المبنية للمساحة الإجمالية العقارية) ، يتراوح دائما ما بين 0 و 1 القصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام اصطحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد انجازه

فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر ب: 80% فإن حق البناء على قطعة ارض مساحتها 250 م² يكون ب 200 م² أي 80 بالمائة من المساحة الإجمالية على أن يخصص يبين التقنيون فضلا عن شروط شغل الأرض المرتبطة بما يلي:

- المنافذ و الطرق.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي
- مواقف السيارات.
- المساحات الفارغة و المغارس.

8-3-6 آثاره القانونية:

عند المصادقة يكتسب المخطط القوة القانونية الملزمة المتمثلة:

- 1- يعتد به في التقاضي.
- 2- ملزم للجميع "الأشخاص الطبيعيين و المعنويين" في تخصيص الأرض و التوتيد.
- 3- يحدد مسؤولية انجاز التهيئات المختلفة.
- 4- يعتبر المرجع الأول في منح كل شهادات التعمير.

9- آليات الرقابة :

تنقسم الرقابة إلى:

- قبلية من خلال الرخص التي تمنحها الإدارة قبل الشروع في أي عملية أو إجراء من شأنه إن يعدل من استعمال المجال و ذلك تماشيا مع الإجراءات الواردة في القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعده

- بعدية من خلال الشهادات التي تمنحها الإدارة بعد الانتهاء من أي عملية أو إجراء كان له اثر على استعمال المجال و ذلك تماشيا مع الإجراءات الواردة في قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعده.

9-1: آليات الرقابة القبلية :

تتمثل آليات الرقابة القبلية في الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعد هو ضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران من خلال إخضاع أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء (سواء تعلق الأمر بإقامة بناء جديد أو

تعديل بناء قائم أو توسيعه أو تجزئة العقارات إلى عدة قطع بغرض البناء عليها) من جهة و حماية البيئة و الاستغلال للعقار من جهة ثانية.

9-1-1-1 رخص و شهادات التعمير

9-1-1-1-1 شهادة التعمير:

نصت عليها المواد 02 إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15/19 والتي يشترط أن تكون في مجال مخطط شغل الأرض المصادق عليه أو تعدى مرحلة التحقيق العمومي و هي شهادة يمنحها رئيس البلدية توضح فيها كل أحكام مخطط شغل الأرض و على طالبها احترامها أثناء طلب رخصة التجزئة . في حالة غياب مخطط شغل الأرض تمنح شهادة تسمى بطاقة معلومات محدودة الصلاحية بثلاثة أشهر ولا تقوم مقام شهادة التعمير القصد منها تبيان القيمة العقارية للأرض موضوع الطلب.

9-1-1-2 إجراءات إصدار رخصة التجزئة :

تشتترط لكل ارض صالحة للبناء و قابلة للتقسيم لأكثر من قطعة إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمن جملة من الوثائق الثبوتية و التوضيحية التي تتعلق بالقطعة المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفضها.

أشارت المادة 58 من قانون 29/90 بشكل عام إلى ذلك حيث جاء فيها تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد أشغال التهيئة الواجب القيام بها كذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية و الهندسية و غيرها التي يجب أن تستجيب لها البنائيات المزمع تشييدها طبقا لشهادة التعمير الممنوحة سابقا. أضاف المرسوم التنفيذي 19/15 التأكيد على إضفاء البعد البيئي في تصميم المخططات و تخصيص أراضي المرافق العامة و إمكانية مساهمة صاحب التجزئة في تمويل مشروع بنائها

و هذا ما فصله في ما يلي :

الملف المرفق بطلب التجزئة :

- للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل الواجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- مخططات الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع المواصفات التقنية الرئيسية و نقاط وصل الشبكات المختلفة

- تبيان القطعة الأرضية المبرمجة مع مساحات اللعب و المساحات الخضراء رسم شبكة الطرق و الأرصفة و مواقف السيارات و قنوات التمويل بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء والهاتف و الإنارة العمومية.

- تحديد مساحة توقيف السيارات و المساحات الحرة و مساحة الخدمات الخاصة.