

د. بالة عبدالعالي



الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات



النشر الجامعي الجديد

الفهرسة أثناء النشر - إعداد النشر الجامعي الجديد

الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات / د/ بالة عبد العالي

188 ص (قانون)

يشتمل على فهرس

ردمك: ISBN 978-9931-78-135-7

الإيداع القانوني: السادس الأول 2021

الأفكار الواردة في هذا الكتاب

مصدرها المؤلف ولا يتبناها بالضرورة النشر الجامعي الجديد

النشر الجامعي الجديد

نشر - طباعة - توزيع

محل رقم 2 تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان

تلمسان - الجزائر

الفاكس:

+213 (0) 43 277 687

الهاتف:

+213 (0) 661 904 998

+213 (0) 661 904 999

البريد الإلكتروني:

npu_editions@yahoo.fr

حقوق النشر محفوظة

للنشر الجامعي الجديد

2021

الفهرس

الصفحة	الموضوع
5	مقدمة
7	الفصل الأول : الأحكام المنظمة لعملية التعمير والبناء.....
7	المبحث الأول: مفهوم التعمير والبناء.....
8	المطلب الأول: مفهوم قانون التعمير.....
8	الفرع الأول: تعريف قانون التعمير
8	أولاً: تعريف التعمير.....
10	ثانياً: تعريف قانون التعمير.....
10	الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير.....
11	أولاً: قانون التعمير فرع من فروع القانون العام يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية.....
11	ثانياً: تداخل أحكام قانون التعمير مع باقي فروع القانون الأخرى.....
12	ثالثاً: قواعد قانون التعمير آمرة.....
12	رابعاً: قانون التعمير يحقق التوازن بين المصالح الخاصة وبين المصلحة العامة العمرانية.....
12	الفرع الثالث: تطور المنظومة التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير.....
12	أولاً : المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1978.....
13	ثانياً: المرحلة الممتدة ما بين 1978 إلى غاية 1990.....
14	ثالثاً: المرحلة الممتدة بين 1990 إلى غاية 2004.....
16	رابعاً: الفترة الممتدة ما بين 2004 إلى غاية 2020.....
18	الفرع الرابع : أهداف قانون التعمير
18	أولاً: الحفاظ على النظام العام العمراني.....

19	.....ثانيا: الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة (المظهر الجمالي).....
20	.....الفرع الخامس: مصادر قانون التعمير.....
21	.....أولا: المصادر الأصلية (الرسمية).....
23	.....ثانيا: المصادر الاحتياطية (الثانوية).....
24	.....الفرع السادس: علاقة قانون التعمير بالقوانين الأخرى.....
24	.....أولا: علاقة قانون التعمير بالبناء.....
25	.....ثانيا: علاقة قانون التعمير بقانون البيئة.....
27	.....ثالثا: علاقة قانون التعمير بقانون التوجيه العقاري.....
27	.....رابعا: علاقة قانون التعمير بقانون المدينة وتهيئة الإقليم.....
28	.....خامسا: علاقة قانون التعمير بقانون الأملاك الوطنية.....
28	.....المطلب الثاني: مفهوم البناء وعلاقته بحق الملكية.....
29	.....الفرع الأول: تعريف البناء.....
29	.....أولا: التعريف القانوني.....
29	.....ثانيا: التعاريف الفقهية.....
30	.....الفرع الثاني: تعريف حق الملكية.....
31	.....الفرع الثالث: عناصر حق الملكية.....
31	.....أولا: حق الاستعمال.....
32	.....ثانيا: حق الاستغلال.....
32	.....ثالثا: حق التصرف.....
33	.....المبحث الثاني: ضوابط وأحكام التعمير والبناء.....
33	.....المطلب الأول: ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناء.....
33	.....الفرع الأول: ارتفاعات التعمير المقيدة للبناء.....
34	.....أولا: الارتفاعات المتعلقة بالصحة والأمن العموميين.....
35	.....ثانيا: الارتفاعات المتعلقة بعلو البناء.....
35	.....ثالثا: الارتفاعات المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني.....

36	الفرع الثاني: ارتفاعات عدم البناء.....
36	المطلب الثاني: الضوابط والقيود الواردة على عائق الباني.....
37	الفرع الأول: أن لا يكون البناء المراد انجازه معرض للأخطار.....
37	الفرع الثاني: عدم المساس بالبيئة وبالمعالم الأثرية، الثقافية والسياحية.....
39	الفرع الثالث: عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي.....
39	الفرع الرابع: احترام القواعد الدنيا للتهيئة.....
41	الفصل الثاني : دور المخططات العمرانية في ضبط عملية التعمير والبناء.....
41	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتحكم والتوجيه العمراني (PDAU)....
42	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير.....
42	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
44	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
47	الفرع الثالث: مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
48	الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
48	أولا: التقرير التوجيهي.....
49	ثانيا: لائحة التنظيم.....
50	ثالثا: الوثائق البيانية.....
51	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
51	الفرع الأول: تحضير وإعداد المخطط.....
51	أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.....
53	ثانيا: تبليغ المداولة.....
54	ثالثا: إجراء التحقيق العمومي.....
55	الفرع الثاني: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
56	أولا: المصادقة على المخطط بموجب قرار.....
57	ثانيا: تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
57	الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله.....

57	أولا: عدم قابلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمراجعة (المبدأ العام).....
57	ثانيا: قابلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمراجعة (الاستثناء).....
58	المبحث الثاني: دور مخطط شغل الأراضي POS في ضبط عملية البناء.....
58	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.....
58	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.....
59	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي كآلية للرقابة على أعمال البناء.....
61	الفرع الثالث: مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي.....
62	الفرع الرابع: محتوى مخطط شغل الأراضي.....
62	أولا: لائحة التنظيم.....
63	ثانيا: وثائق بيانية.....
64	المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.....
64	الفرع الأول: تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي.....
65	أولا: إجراء مداولة.....
65	ثانيا: تبليغ المداولة وإصدار قرار ترسيم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي.....
66	ثالثا: إلزامية استشارة الهيئات والإدارات العمومية المختصة.....
67	رابعا: عرض مشروع المخطط للتحقيق العمومي.....
68	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....
68	أولا: المصادقة بموجب مداولة مع التقيد برأي الوالي.....
69	ثانيا: تبليغ مخطط شغل الأراضي للجهات المعنية.....
69	ثالثا: وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور.....
70	الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي.....
70	أولا: عدم قابلية مخطط شغل الأراضي للتعديل والمراجعة (قاعدة عامة).....
70	ثانيا: قابلية تعديل ومراجعة مخطط شغل الأراضي (استثناء).....
73	الفصل الثالث: دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء.....
73	المبحث الأول: رخصة التجزئة ضمانة قبلية لسلامة البناء.....

74	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة.....
74	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.....
77	الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء.....
78	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....
80	المطلب الثاني : إجراءات تسليم رخصة التجزئة.....
80	الفرع الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة.....
80	أولا: صفة طالب الرخصة.....
81	ثانيا: شروط طلب رخصة التجزئة.....
82	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة.....
82	أولا: معايير دراسة الطلب.....
83	ثانيا: المصلحة المكلفة بدراسة الطلب.....
84	الفرع الثالث: البث في طلب رخصة التجزئة.....
84	أولا: الجهات المختصة بالبث في طلب رخصة التجزئة.....
85	ثانيا: مضمون قرار رخصة التجزئة.....
89	المبحث الثاني: رخصة البناء أداة قانونية لضبط وتنظيم عملية البناء.....
89	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.....
90	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....
91	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.....
92	الفرع الثالث: الأهمية القانونية لرخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانوني.....
93	الفرع الرابع: نطاق تطبيق رخصة البناء.....
94	أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء عامل لتنظيم عملية البناء القانوني.....
97	ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء عامل للحد من البناء غير القانوني.....
98	ثالثا: النطاق الشخصي لرخصة البناء ودوره في تنظيم البناء.....
99	المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء.....
99	الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء.....

109	أولاً: صفة طالب رخصة البناء.....
109	ثانياً: شروط طلب رخصة البناء.....
107	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء.....
108	أولاً: دراسة الطلب على مستوى الشبكات الوحيد للبلدية.....
113	ثانياً: دراسة الملف على مستوى الشبكات الوحيد للولاية.....
116	الفرع الثالث: البث في طلب رخصة البناء.....
116	أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.....
118	ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
124	المبحث الثالث: رخصة الهدم آلية وقائية وردعية.....
125	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.....
125	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....
126	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم.....
127	المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم.....
127	الفرع الأول: شروط طلب رخصة الهدم.....
128	أولاً: صفة طالب رخصة الهدم.....
129	ثانياً: الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم.....
129	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة الهدم والبث فيه.....
129	أولاً: دراسة الطلب من طرف الشبكات الوحيد للبلدية.....
130	ثانياً: البث في طلب رخصة الهدم.....
132	ثالثاً: رفض منح رخصة الهدم.....
135	الفصل الرابع: دور الشهادات العمرانية في ضبط عملية التعمير والبناء.....
135	المبحث الأول: شهادة التقسيم.....
135	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم.....
136	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.....
137	الفرع الثاني: خصائص شهادة التقسيم.....

137	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.....
138	المطلب الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم.....
138	الفرع الأول: تقديم طلب شهادة التقسيم.....
138	أولا: الشروط المتعلقة بالطلب.....
139	ثانيا : الشروط المتعلقة بصفة طالب رخصة التقسيم.....
139	الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التقسيم والبت فيه.....
140	أولا: دراسة طلب شهادة التقسيم.....
140	ثانيا: البت في طلب رخصة التقسيم.....
143	المبحث الثاني: شهادة التعمير.....
143	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير.....
143	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.....
145	الفرع الثاني : خصائص شهادة التعمير.....
145	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.....
146	الفرع الرابع: الأهمية القانونية لشهادة التعمير.....
147	المطلب الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير.....
147	الفرع الأول: تقديم طلب شهادة التعمير.....
147	أولا: شروط طلب شهادة التعمير.....
148	الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التعمير والبت فيه.....
148	أولا- دراسة طلب شهادة التعمير.....
149	ثانيا- البت في طلب شهادة التعمير.....
150	المبحث الثالث: شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية.....
151	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة.....
151	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.....
154	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.....
154	الفرع الثالث: الأهمية القانونية لشهادة المطابقة.....

155	الفرع الرابع: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.....
155	المطلب الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة.....
156	الفرع الأول: تقديم طلب شهادة المطابقة.....
156	أولاً: الشروط الواجب توافرها في طلب شهادة المطابقة.....
156	ثانياً: الشروط الخاصة بطلب شهادة المطابقة.....
157	الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة.....
157	أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال.....
159	ثانياً: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.....
159	الفرع الثالث: البث في طلب شهادة المطابقة.....
159	أولاً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة.....
160	ثانياً: مضمون قرار شهادة المطابقة.....
163	الخاتمة.....
165	قائمة المصادر والمراجع.....
181	الفهرس.....

د. بالة عبدالعالي



من مواليد ديسمبر 1982 بتاوزيانت /خنشلة أستاذ محاضر
- ب - بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد عباس
لفرور خنشلة، متحصل على شهادة البكالوريا شعبة الآداب سنة
2000، وعلى شهادة اليسانس في العلوم القانونية والإدارية
سنة 2005، وعلى شهادة الكفاءة المهنية للمحاماة سنة 2006
من جامعة باتنة، ثم شهادة الماجستير تخصص قانون إداري
سنة 2012 من جامعة عنابة، وأخيرا شهادة دكتوراه في
القانون الإداري من جامعة عنابة 2019.

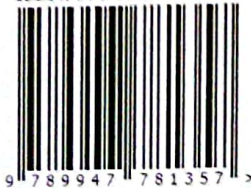
شارك في العديد من الملتقيات العلمية الوطنية والدولية، وعضو بالمجلس
العلمي لكلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة عباس لفرور - خنشلة - .
كما صدر له مؤخرا كتاب تحت عنوان : الدليل العملي في إجراءات تسوية
البنائيات غير القانونية مع دار النشر الجامعي الجديد.

هذا الكتاب:

يهدف إلى شرح قواعد التعمير والبناء وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير
رقم 29/90، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، ومختلف النصوص القانونية
التي لها علاقة بهذا القانون، بالإضافة إلى النصوص التطبيقية والتنفيذية له، من
خلال إبراز مفهوم قانون التعمير(التعريف، التطور، الخصال، المصادر، الأهداف،
علاقته بفروع القوانين الأخرى).

كما يهدف هذا الكتاب إلى إبراز دور المخططات العمرانية، الرخص والشهادات
العمرانية في ضبط عملية التعمير والبناء.

ISBN: 978 9947 781 35 7



النشر الجامعي الجديد طباعة - نشر - توزيع

رقم 02 تجزئة تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان - تلمسان.

الهاتف / الفاكس : 043 277 687

البريد الإلكتروني : npu_editions@yahoo.fr