

الأستاذ شلاي أحمد وائل



تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22



فهرس

7	مقدمة
17	الفصل الأول: ماهية تسوية البنايات غير المطابقة لخصة البناء
19	المبحث الأول: مفهوم البنايات غير المطابقة لخصة البناء
19	المطلب الأول: البناء غير المطابق
20	الفرع الأول: مفهوم البناء غير المطابق
20	أولا- تعريف البناء:
22	ثانيا- تعريف البناء غير المطابق:
25	ثالثا - تمييز البناء غير المطابق عن بعض المصطلحات المشابهة له:
28	الفرع الثاني: ملابسات البناء غير المطابق
28	أولا- أسباب البناء غير المطابق:
33	ثانيا- آثار البناء غير المطابق:
36	المطلب الثاني: رخصة البناء
36	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
37	أولا- تعريف رخصة البناء:
39	ثانيا- خصائص رخصة البناء:
41	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
42	أولا- طلب رخصة البناء:
56	ثانيا- دراسة طلب رخصة البناء:
60	ثالثا- البت في طلب رخصة البناء:
66	المبحث الثاني: مفهوم تسوية البنايات غير المطابقة
67	المطلب الأول: المقصود بالتسوية
67	الفرع الأول: تعريف التسوية

أولا- التعريف بالتسوية:	67.....
ثانيا- تمييز التسوية عن الأنظمة القانونية الأخرى:	69.....
ثالثا- مشروعية التسوية القانونية:	72.....
الفرع الثاني: التسوية في التشريع الجزائري.	73.....
أولا- التسوية قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 55-22:	75.....
ثانيا- صدور المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المتضمن تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:	88.....
المطلب الثاني: نطاق التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55-22.	93.....
الفرع الأول: البناءات المعنية بأحكام التسوية وتحقيق المطابقة.	93.....
أولا- البناءات المنجزة التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لها:	94.....
ثانيا- البناءات في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لها:	95.....
الفرع الثاني: شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.	96.....
أولا- احترام القواعد العامة للتعيمير:	97.....
ثانيا- احترام معايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية:	108.....
خلاصة الفصل الأول	110.....
الفصل الثاني: أحكام تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 55-22	115
المبحث الأول: طلب تسوية مخالفات البناءات غير المطابقة لرخصة البناء.....	116.....
المطلب الأول: طبيعة المخالفات وتقدير غرامات تسويتها وفق المرسوم التنفيذي رقم 55-22.	116
الفرع الأول: وضعية المخالفات الواردة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-	55.....
	116.....

أولا- المخالفات القابلة للتسوية:	117
ثانيا- المخالفات غير القابلة للتسوية:	120
الفرع الثاني: الغرامات المالية كالية لتسوية البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 55-22.	126
أولا- تقدير الغرامات:	127
ثانيا- أمثلة عن كيفية تقدير الغرامات:	137
المطلب الثاني: طلب التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55-22 بين التصريح به ودراسته.	149
الفرع الأول: طلب التسوية أمام مصالح التعمير بالبلدية.	150
أولا- مضمون ملف طلب التسوية:	150
ثانيا - التصريح بملف طلب التسوية لدى مصالح التعمير بالبلدية:...	154
الفرع الثاني: دراسة ملف طلب التسوية على مستوى اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية.	155
أولا- اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية:	155
ثانيا- معالجة ملفات طلب التسوية على مستوى لجنة التسوية:....	157
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على طلب تسوية البناءات غير المطابقة لخصة البناء.	159
المطلب الأول: البت في طلب التسوية.	159
الفرع الأول: بت الشباك الوحيد المختص في طلبات التسوية.	160
أولا- الشباك الوحيد المختص:	160
ثانيا- تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد المختص:	169
الفرع الثاني: القرارات الصادرة عن الشباك الوحيد المختص.	170
أولا- إصدار قرار بالموافقة:	170
ثانيا- إصدار قرار بالرفض:	173
المطلب الثاني: الطعن في قرارات طلب التسوية.	174

175.....	الفرع الأول: التظلم الإداري أمام لجان الطعون.
176.....	أولا- التعريف بالتظلم الإداري:
182.....	ثانيا- التظلم الإداري أمام لجان الطعون:
187.....	الفرع الثاني: الطعن القضائي.
187.....	أولا- التعريف بدعوى الإلغاء:
192.....	ثانيا- أوجه الطعن بدعوى الإلغاء:
195.....	خلاصة الفصل الثاني
207.....	الملحق رقم 01 نموذج عقد البيع على التصاميم
209.....	الملحق رقم 02 نموذج طلب رخصة البناء
210.....	الملحق رقم 03 نموذج وصل إيداع ملف طلب رخصة البناء
211.....	الملحق رقم 04 نموذج قرار يتضمن رخصة البناء
55-22	الملحق رقم 05 برنامج حساب غرامات التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55
212.....	
213.....	الملحق رقم 06 نموذج طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية
214.....	55-22
218.....	الملحق رقم 08 نموذج بطاقة تحضير رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية
219.....	الملحق رقم 09 نموذج قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية...
220.....	الملحق رقم 10 نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية.....
221	قائمة المراجع