

الإجابة النموذجية عن الرقابة العادية في مقياس البيئة والعمران (كلاسيك)

الجواب الأول: (2 ن) أ -

أوجه الشبه	رخصة التجزئة (أوجه الاختلاف)	رخصة البناء (أوجه الاختلاف)
من حيث التكيف: كلاهما قرار إداري في شكل رخصة عمرانية من حيث الهدف: كلاهما يهدفان لحماية البيئة والعمران . من حيث السلطة المختصة بالدراسة والإصدار، كلاهما يخضعان للشباك الوحيد، ويصدران إما من رئيس م ش ب أو الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة. من حيث الآثار: كلاهما لهما نفس الآثار: إما القبول، التحفظ، التأجيل، الطعن السلمي، الطعن القضائي.	من حيث النطاق: تشترط للعقار غير المبني فقط، ولتجزئته لقطعتين أو أكثر بهدف بنايتها من حيث الأشخاص: لمالك العقار أو موكله فقط. - من حيث وثائق الملف: تتطلب رخصة التجزئة ملفان : ملف متعلق برخصة بناء الأراضي المجزئة ورخصة التجزئة، فلا وجود لتجزئة دون رخصة بناء تتطلب دراسة جيو تقنية ، دفتر شروط يحدد الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات من حيث الإجراءات: تتطلب رخصة التجزئة شروطا عديدة، إذ لا بد أن يرافقها إصدار رخصة البناء، وبعد الملف البياني والتقني مكتب دراسات معمارية يؤشر عليه مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي، لا بد من شهر الرخصة بالمحافظة العقارية. من حيث الآجال: حددت ب3 سنوات من حيث الآثار: تسليم شهادة قابلية الاستغلال عند الانتهاء من أشغال قابلية الاستغلال، ويتم إلغاء رخصة التجزئة في حالة لم يتم الشروع في اشغال التهيئة مدة 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.	من حيث النطاق: تشترط لبناء بناية جديدة أو تجديد بناية أو توسعتها أو تسييجها أو تدعيمها، لعقار غير مبني أو مبني من حيث الأشخاص: لمالك العقار، المستأجر، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. من حيث وثائق الملف: تتطلب رخصة البناء ملفا إداريا وتقني ومعماري متعلقا بهذه الرخصة فقط من حيث الإجراءات: يعد الملف التقني والمعماري بالاشتراك مع مهندس معماري ومهندس مدني من حيث الآجال: لم تحدد لها آجال معينة، لكنها حسب طبيعة المشروع. من حيث الآثار: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

ب- ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية، بينما شهادة التقسيم تفرض لتقسيم عقار مبني، والمقصود بشكل العقار هو إن كان فضاء غير مبني فتسلم بموجبه رخصة التجزئة، وإن كان عقار مبني تسلم بموجبه شهادة التقسيم. (2 ن)

الجواب الثاني:

أ- جاءت التعليمية رقم 004 لتستدرك النقص الوارد في نطاق رخصة الهدم في المادة 60 من القانون 90-29 ، بعد حصرها في المناطق الاستثنائية المتضمنة التراث الثقافي، وحددت هذه التعليمية المشاريع التي تتطلب عملية هدم وتشكل خطرا بالنسبة

للمحيط المباشر في حالة وجود: بنايات مجاورة للبناء محل رخصة الهدم، بناية محل الهدم ضمن الأنسجة العمرانية القديمة التي تتميز بالهشاشة، شبكات محايدة للمشروع أو باطنية، قرب البنية التحتية للطرق والشبكات، أرضية ذات شكل غير منتظم و/ أو منحدر شديد، وجود بناية بين طريقين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي ستة أمتار، وجود حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين (2ن)

ب- استشارة المصالح المسؤولة عن المواقع الأثرية لتحديد المناطق الواجب حمايتها؛ والتي تشكل تراثاً ثقافياً وتاريخياً وفنياً، نظراً لتعرض المواقع الأثرية لعوامل تدهور من استعمالات الأراضي، والتعدي عليها من قبل الخواص بسبب التوسع العمراني الفوضوي، وعند البدء في دراسة المخططات العمرانية لمنطقة معينة لابد أن يكون العامل الأساسي في الاستشارة؛ هو تحديد المنطقة الأثرية غير قابلة للتعمير، وجمع المعلومات حولها، وتقويم تراثها، وضبط اتفاقات عدم البناء فيها. (2 ن)

ج- يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره آلية توقعية مستقبلية على تقرير توجيهي؛ يتضمن تحليلاً للوضع القائم بالمنطقة، والذي يهدف لتحديد الاحتمالات الرئيسية للتنمية العمرانية المستدامة بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديموغرافي، الاجتماعي، الثقافي في التراب المعني. (2 ن)

الجواب الثالث:

أ- يعد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من أدوات التخطيط الحضري، ويهدفان لتنفيذ السياسة العامة للدولة من خلال إيجاد تخطيط حضري ملائم للنطاقات الوظيفية للتوسع المجالي، فيتم تحديد التصورات الحاضرة والمستقبلية التوقعية الواجب تنفيذها مع مراعاة الضوابط التقنية والنصوص القانونية وضبط الصيغ المرجعية للأراضي. (2 ن)

ب- يشكل الاستقصاء العمومي صورة من صور التعمير التشاركي، أو الديموقراطية التشاركية في اتخاذ القرارات العمرانية، والذي يسمح للملاك بحماية حقوقهم، حيث يمكن لهم من خلال الإعلان المرافق لإنجاز المخططات العمرانية من التعرف على أي مساس بملكيتهم العقارية، إذ يكفل لهم القانون تقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم الشفوية أو الكتابية أمام المفوض المحقق خلال الأجل القانونية (3 ن).

ج- تعد البيئة والتعمير وجهان لعملة واحدة، ولهما علاقة تكامل وترابط، ويظهر هذا الترابط في إدماج البعد البيئي في القرارات العمرانية من خلال تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وكما يظهر التناظر الوثيق بين متطلبات حماية البيئة في الحفاظ على المساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية والمناطق التاريخية والأثرية والمواقع الطبيعية، والوقاية من التلوث (2ن)

الجواب الرابع:

أ- يرجع السبب في استشارة مصالح الحماية المدنية في دراسة ملفات الرخص العمرانية خاصة في البنايات الفردية أو بصفة خاصة في البنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق، ومثالها التحفظ عدم وجود منافذ النجدة، التحفظ على ضيق مداخل العمارات السكنية وعدم اتساعها لدخول شاحنة الحماية المدنية (1,5ن).

ب - تهدف التصاميم الترشيدية لتحديد الخصائص الفيزيائية للقطع المبرمجة للتجزئة وإقامة تهيئة عمرانية لها تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه

المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، مساحات الارتفاقات الخاصة، موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية، وكما توضح مذكرة التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للمشاريع الصناعية.(1,5 ن)

ملاحظة: الدقة في الإجابة ضرورية جدا مع توظيف اللغة القانونية وفق ما تم شرحه وتدريسه.

د/ ب راضية