

الإجابة النموذجية عن الرقابة العادية في مقياس قانون التهيئة والتعمير

الإجابة عن السؤال الأول : (8 ن)

1- ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فالهدف الأساسي من رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية غير مبنية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع، وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية، ويستتبع هذا التغيير في شكل العقار تغيير الحدود والأشكال الهندسية والمساحات، ونشوء وحدات عقارية جديدة. 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. (1 ن)

2- أ - عرفت رخصة الهدم تطورا تشريعيا عمد إلى تغيير نطاقها بداية من ق 90-29، المرسوم ت 91-176 (الملغى)، التعليمية رقم 004، المرسوم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم 24-247، وهي قرار إداري يهدف إلى إخضاع كل عملية هدم كلي أو جزئي إلى استصدار رخصة هدم في مناطق محمية أو عندما تكون البناية متصلة ببناية مجاورة. (يتم شرحها) (1 ن)

ب- الشباك الوحيد : وفقا للمرسوم 15-19، المرسوم 20-342 يعتبر ؛ هيئة استشارية تقنية تنشأ على مستوى البلدية، المقاطعة الإدارية، الولاية حسب الحالة، وتضم ممثلين عن مختلف المصالح والإدارات المعنية بهدف رخص وشهادات التعمير خلال آجال محددة. (1 ن)

ج- الاستقصاء العمومي: يشكل الاستقصاء العمومي صورة من صور التعمير التشاركي، وهو أحد مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير، إذ يسمح للملاك بحماية حقوقهم 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 الآجال القانونية. (1 ن)

د- يعد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من أدوات التهيئة والتعمير، 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، وتتم مراجعة هذين المخططين بنفس كفاءات المصادقة عليهما من خلال عدة مراحل نص عليها القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرسوم 91-178 (يتم شرحها) (4 ن)

الإجابة عن السؤال الثاني: (12 ن)

1 - القرار الإداري المناسب هو رخصة البناء؛ وتشترط لبناء بناية جديدة أو تجديد بناية أو توسعتها أو تسييجها أو تدعيمها، لعقار غير مبني أو مبني.

وتشمل الملفات التي ستقدمها (نوال) ما يلي: (2 ن)

أ-ملف إداري: يتضمن طلب رخصة بناء وفقا للنموذج المرفق في م 15-19، نسخة من عقد الملكية، عقد وكالة، القانوني الأساسي في حالة الشخص المعنوي، وهناك فرضتين ان نوال وضعت ملفها قبل جويلية 2024 فتكتفي بملف ورقي، وفي حالة وضعته بعد هذا التاريخ يمكن لها وضع ملف رقمي.

ب- ملف معماري: يتضمن مخطط الكتلة، مخطط الموقع، التصاميم المختلفة على سلم مناسب، منحيات المستوى، نوع طوابق البناءات المجاورة، بيان الشبكات، مذكرة تتضمن الكشف الوصفي التقديري للأشغال وآجال إنجازها...الخ

ج- ملف تقني: يحتوي مذكرة بيانية تتضمن عدد العمال، طريقة بناء الأسقف، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، موقع الدراسة لاستقرار الموقع يؤشر عليها اجباريا من CtC، بيان وصفي لإنجاز الأشغال، جدول زمني للأشغال، محضر معاينة هشاشة الموقع (إذا كان الملف بعد صدور المرسوم 24-247)، يؤشر على الملف مهندس مدني ومهندس معماري

2- حالات الاعتراض:

- إذا كانت النافذة التي تطل على بناية (ليلي) أقل من مترين؛ إذ لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين.

- التعدي على مساحة التراجع للغير (2 ن)

3- تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير؛ الحد الأدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا أو تواجدها في طور الإنجاز.

وتتضمن هذه القواعد مجموعة من المواصفات والضوابط التي تتعلق بموقع البناءات والطرق المؤدية إليها، حجم وكثافة البناءات في الأرض ومظهرها، الغرض الذي خصص له العقار.

وفي قضية الحال تنتقيد (نوال) بحفظ الصحة والسلامة العموميين، احترام مسافة لا تقل عن أربعة أمتار من محور الطريق ومسكن (نوال)، عدم السماح بعلو يزيد عن متوسط ارتفاع البناية المجاورة ل (ليلي)، احترام قواعد الإنارة بحيث لا تتوضع البناية عن زاوية سقوط الضوء لا تقل عن 45 درجة، والتهوية الطبيعية وضمان الشمس لا تقل عن ساعتين على مدار 200 يوم، احترام المساحات الوظيفية الدنيا مثل المطبخ: 6 أمتار، والغرف الأساسية: 10 أمتار، الارتفاع تحت السقف (4 ن)

4- لا يمكن ل (نوال) الحصول على شهادة المطابقة بسبب مخالفتها لرخصة البناء؛ التي تضمنت بناية بطابق أرضي وعلوي: (R+ 1)، في حين أنها أضافت بناء طابق ثان (R+2)، وهنا نفرق بين إذا كان البناية تخضع للقانون 08-15 فتتم التسوية بحصولها على شهادة مطابقة، أو للمرسوم 22-55، ولابد من تسوية وضعيتها عن طريق الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية إذا كان الطابق غير متمم الانجاز، ثم شهادة مطابقة على سبيل التسوية. (2 ن)

5 - تتقدم نوال بطلب استصدار رخصة تجزئة لبناء مصنع أدوية؛ باعتباره مشروع صناعي، وقبلها ترخيص إداري من وزارة الصحة، وتوضح مذكرة التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للمشاريع الصناعية. (2 ن)

ملاحظة: الدقة في الاجابة ضرورية جدا مع توظيف اللغة القانونية وفق ما تم شرحه وتدرسه.

د/ ب راضية