

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية التعمير و الهندسة

المعمارية و البناء

لولاية الوادي

المرسوم التنفيذي رقم : 19/15

المؤرخ في 2015/01/25

الذي يحدد تحضير عقود التعمير و تسليمها

إن الأحكام التنظيمية و التشريعية المتعلقة بعقود التعمير التي صدرت خلال عدة مراحل أدخلت عنها تعديلات، من بينها التعليم رقم : 85 المؤرخة في : 2013/01/17 و التي تهدف إلى تحديد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير و التي تعتبر بمثابة مشروع تمهيدي انبثق عنه اصدار المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، بطاقة المعلومات ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك الذي نحن بصدد التطرق إليه.

ينص محتوى هذا المرسوم أساسا على ما يلي :

- تحديد عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- تحديد عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات الوالي .
- تحديد عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات الوزير .
- إنشاء شبكات وحيد للبلدية ويمكن إنشاء شبكات وحيد على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية.
- إنشاء شبكات وحيد للولاية.
- الغاء جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 .

عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تتمثل هذه العقود فيما يلي :

- شهادة التعمير
- بطاقة المعلومات
- رخصة التجزئة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .
- رخصة البناء
- شهادة التقسيم
- شهادة المطابقة
- رخصة الهدم

عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات الوالي:

تتمثل هذه العقود فيما يلي :

رخصة التجزئة:

- في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو في حالة عدم تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية أو المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه .
- رخصة البناء:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .
- مشاريع السكنات الجماعية التي تفوق عددها 200 و تقل عن 600 وحدة سكنية .

عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات الوزير:

تتمثل هذه العقود فيما يلي :

رخصة التجزئة :

- بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية

رخصة البناء :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية .

- مشاريع السكنات الجماعية التي تساوي أو يتعدى عددها 600 وحدة سكنية .

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز .

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .

الشباك الوحيد للبلدية :

• يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية (المادة 58 من المرسوم) على مستوى مقر البلدية بموجب قرار ممضي من طرف السيد رئيس الدائرة ويتكون من:

الأعضاء الدائمين :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله

- مفتش التعمير

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله

الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف :

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله

- ممثل الحماية المدنية

- ممثل مديرية البيئة

- ممثل مديرية السياحة

- ممثل مديرية الثقافة

- ممثل الصحة و السكان

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)

■ يجتمع الشباك الوحيد بمقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام و كلما اقتضت الضرورة .

■ يكلف هذا الشباك بدراسة و معالجة مختلف عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي .

■ تنصب الأمانة التقنية للشباك على مستوى البلدية و تكلف بما يلي :

- استقبال و تسجيل الطلبات المقدمة .

- تحضير الاجتماعات و الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد .

----- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية الوادي

- تحضير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات و التحفظات إلي صاحب الطلب
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات .
 - استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها ، و كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة و كذا ضبط البطاقة الالكترونية .
- الشباك الوحيد للولاية :**

- يتم فتح الشباك الوحيد للولاية (المادة 59 من المرسوم) على مستوى مقر مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بموجب قرار ممضي من طرف السيد الوالي و يتكون من :
 - ممثل الوالي
 - مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
 - عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما .
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - مدير أملاك الدولة أو ممثله.
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
 - مدير الموارد المائية أو ممثله.
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
 - مدير الطاقة و المناجم أو ممثله.
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG) .
 - مدير البيئة أو ممثله.
 - مدير السياحة أو ممثله.
 - مدير الثقافة أو ممثله.
 - مدير الصحة و السكان أو ممثله.
- يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل و كلما اقتضت الضرورة .
- يكلف هذا الشباك بدراسة و معالجة عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات الوالي أو الوزير .

عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي:

1- شهادة التعمير :

- يتكون الملف من نسختين و يشمل :
 - طلب خطي ممضي من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني
 - اسم مالك الأرض
 - مخطط الموقع معد بسلم مناسب

----- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية الوادي

- تصميمما يوضح حدود قطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية.
- يبلغ قرار شهادة التعمير خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الملف .
- مدة الصلاحية مرتبطت بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع:

- طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة أو الرفض المعلن في مدة 15 يوما
- طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعلن في مدة 15 يوما

- يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة

2 - بطاقة المعلومات :

- يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب و لا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير .
- يتكون الملف من نسختين و يشمل :

- طلب خطي ممضي من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني

- مخطط الموقع معد بسلم مناسب

- تصميمما يوضح حدود قطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية.
- تبلغ بطاقة المعلومات خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الملف.
- تحدد مدة الصلاحية بـ 03 أشهر

3 - رخصة التجزئة :

ملف رخصة التجزئة :

- يتكون الملف من 05 نسخ و يتضمن طلب الرخصة النموذجي ، الملكية ، دفتر الشروط ، تصاميم الترشيدية و كذا مذكرات (المادة 09 من المرسوم) .
- يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير و يؤشر على الوثائق المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي معتمدين.
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية

▪ يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

▪ يتم جمع آراء الهيئات الاستشارية خلال 15 يوما.

▪ يبلغ قرار الرخصة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال 60 يوما من تاريخ إيداع الملف.

▪ تبلغ نسخة من الملف (الوثائق و قرار الرخصة) إلى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء .

▪ توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية.

▪ تحفظ نسخة من الملف بأرشيف الولاية و نسخة أخرى على مستوى مصالح البلدية.

▪ تحدد آجال انجاز أشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد التقدير و التقييم من طرف البلدية .

▪ تلغى رخصة التجزئة إذا لم يتم الشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة.

ملف شهادة قابلية الاستغلال (المادة من 23 إلى 29):

- يتكون الملف من نسختين يتضمن طلب مرفقا بتصاميم بسلم 200/1 أو 500/1 توضح أشغال التهيئة
- كما هي منجزة أو التعديلات التي قد طرأت و كذا محضر استلام الأشغال
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- تتم دراسة الملف من طرف مصالح التعمير للبلدية و تتعلق الدراسة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع مكونات ملف الرخصة التجزئة و القرار المسلم .
- يبلغ قرار شهادة قابلية الاستغلال إلى صاحب الطلب خلال 30 يوما من تاريخ إيداع الملف .

■ يمكن لصاحب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع:

- طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة أو الرفض المعلن في مدة 15 يوما
- طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعلن في مدة 15 يوما
- يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة

4- شهادة التقسيم :

- وجوب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري كشهادة المطابقة أو غيرها .
- يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير مؤشر عليها من طرف مهندس معماري و مهندس مسح كل حسب اختصاصه .
- يتكون الملف من 05 نسخ و يتضمن بالإضافة إلى الطلب النموذجي و الملكية (المادة 35 من المرسوم) :
 - مخطط موقع يسلم مناسب
 - تصاميم ترشيديّة بسلم 200/1 أو 500/1 و تشمل :
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها
 - مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية و المساحة المبنية من الأرض .
 - بيان شبكة التهيئات الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .
 - تخصيص القطعة الأرضية المقررة .

- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- يبلغ قرار شهادة التقسيم خلال 30 يوم من تاريخ إيداع الملف .
- تحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاثة سنوات .
- يمكن لصاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المحددة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع:
 - طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة الرفض المعلن في مدة 15 يوما
 - طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعلن في مدة 15 يوما
 - يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة

5- رخصة البناء :

- يتكون الملف من 03 نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و08 نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي الهيئات الاستشارية.
- يتضمن الملف بالإضافة إلى الطلب النموذجي و الملكية :
- ملفا إداريا يحتوي على مرجع و قرار و كذا شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة
- ملفا متعلقا بالهندسة المعمارية و ملفا تقنيا حسب ما جاء في المادة 43 من المرسوم .
- تحدد أجال الدراسة بـ15 يوم و يبلغ المعني بقرار الرخصة خلال 20 يوما من تاريخ إيداع الملف.
- تلغى رخصة البناء إذا لم يستكمل المشروع في الأجال المحددة في القرار.
- يمكن لصاحب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المحددة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع:
- طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة الرفض المعلل في مدة 15 يوما
- طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعلل في مدة 15 يوما
- يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة

6- شهادة المطابقة :

- يمكن للمستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء للحصول على شهادة المطابقة إيداع :
- إما :تصريحا في نسختين بالنسبة للبنىات ذات الطابع السكني .
- إما محضر تسليم الأشغال معدا من طرف CTC بالنسبة للتجهيزات أو البنىات المستقبلية للجمهور.
- تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران .
- تحقق في المطابقة لجنة تظم ممثل عن البلدية و القسم الفرعي للتعمير و المصالح المعنية .
- يمكن لصاحب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه ، أو في حالة سكوت السلطة

- المختصة في الأجال المحددة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع :
- طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة الرفض المعلل في مدة 15 يوما
- طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعلل في مدة 15 يوما
- يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة

7- رخصة الهدم :

- يتكون الملف من 03 نسخ و يضم بالإضافة الي الطلب النموذجي و الملكية ، مخططات و محضر خبرة معد من طرف مهندس مدني عند الاقتضاء (المادة 72 من المرسوم) .
- يحدد اجل تحضير الملف بـ 30 يوم .
- تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات أو توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة من طرف العدالة .
- يمكن لأصاحب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المحددة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع :
- طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة الرفض المعلل في مدة 15 يوما
- طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعلل في مدة 15 يوما
- يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة

عقود التعمير التي تدخل ضمن صلاحيات الوالي أو الوزير:

1- رخصة التجزئة :

ملف رخصة التجزئة :

- يتكون الملف من 05 نسخ و يتضمن طلب الرخصة النموذجي ، الملكية ، دفتر الشروط ، تصاميم الترشيديية و كذا مذكرات (المادة 09 من المرسوم) .
- يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير و يؤشر على الوثائق المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي معتمدين.
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية
- يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- يتم جمع آراء الهيئات الاستشارية خلال 15 يوما.
- يبلغ قرار الرخصة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال 90 يوما من تاريخ إيداع الملف.
- تبليغ نسخة من الملف (الوثائق و قرار الرخصة) إلى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء .
- توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية.
- تحفظ نسخة من الملف بأرشفيف الولاية و نسخة أخرى على مستوى مصالح البلدية.
- تحدد آجال انجاز أشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد التقدير والتقييم من طرف البلدية .
- تلغى رخصة التجزئة إذا لم يتم الشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة.
- ملف شهادة قابلية الاستغلال (المادة من 23 إلى 29):
- يتكون الملف من نسختين يتضمن طلب مرفقا بتصاميم بسلم 200/1 أو 500/1 توضح أشغال التهيئة كما هي منجزة أو التعديلات التي قد طرأت و كذا محضر استلام الأشغال
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام .
- تتم دراسة الملف من طرف مصالح التعمير للبلدية و تتعلق الدراسة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع مكونات ملف الرخصة التجزئة و القرار المسلم .
- يبلغ قرار شهادة قابلية الاستغلال إلى صاحب الطلب خلال 30 يوما من تاريخ إيداع الملف.

2- رخصة البناء :

- يتكون الملف من 08 نسخ و يتضمن بالإضافة إلى الطلب النموذجي و الملكية :
- ملفا إداريا يحتوي على مرجع و قرار و كذا شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن

----- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية الوادي

- أرض مجزأة برخصة تجزئة
- يتضمن الملف بالإضافة إلى الطلب النموذجي و الملكية :
 - ملفا إداريا يحتوي على مرجع و قرار و كذا شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة
 - ملفا متعلقا بالهندسة المعمارية و ملفا تقنيا حسب ما جاء في المادة 43 من المرسوم .
 - تحدد أجال الدراسة بـ15 يوم و يبلغ المعني بقرار الرخصة خلال 20 يوما من تاريخ إيداع الملف.
 - تلغى رخصة البناء إذا لم يستكمل المشروع في الأجال المحددة في القرار.
 - طعن أول : على مستوى الولاية و في هذه الحالة تسلم الرخصة الرفض المعطل في مدة 15 يوما
 - طعن ثاني : على مستوى وزارة السكن و العمران و المدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول و هنا تكلف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتبليغ المعني بالرد بالإيجاب أو الرفض المعطل في مدة 15 يوما
 - يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة