

القانون الدستوري للفرانس

وإن القوانين الخاصة بالتعمير سواء كانت في المجال الريفي أو الهوائي هي مطابقة للدستور أي أنها مستوحاة من الإطار القانوني للتعمير العام الذي يخص المجال الريفي والمجال الحضري.

في المجال الريفي: بأن المشرع خصها بحقوق البناء السكنية لا يتعد ارتفاعها طابقاً أرضياً وطابقاً علوياً حد 06 م (08 متر ارتفاعاً).
 أما فيما يخص الاستعدادات الأخرى مثل: لإسطبلات لا تتعدى 06 م ارتفاعاً أما فيما يخص تربية الدواجن وإنتاج البيض 06 م - 12 متر.
 وله قوانينه هي: 1- رخصة البناء.
 2- شهادة المطابقة.

في الجانب الحضري: فهو تخضع للقوانين الدستورية الهوائية المتصلة بما:

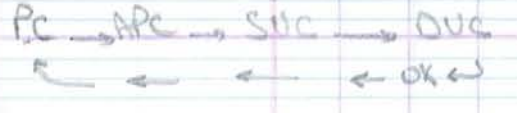
1- الدراسات: فهناك وثائق أساسية تدير عملية الدراسة مع المصنوع الهوائي والموت المحلي = SNAT, PDAU, PDS.

2- اللوائح: هناك قواعد قانونية عامة التي أتت عبر المرسوم

التقني رقم: 91-195 = المؤرخ في 28 ماي 1991 والهدف منه:

- كذا قواعد اللوائح (La réglementation) العامة للتعمير والبناء...
 1- المادة 01: نصيب هذا المرسوم كل الشروط التي يجب أن تتوفر في:

- 1- ملكية الأرض: إما تكون ملك للدولة (البلديات) أو ملك الدولة في نفس البلدية) في حالة نفاذ الأثرى المباحة للبناء نتيجة الدولة! نوع الملكية
- 2- مطابقة قانونية: ينقل الملكية من المالك (الأهلي!) المالك الجديد ملكاً في البلدية أو الولاية.



المادة 02: إذا كانت هذه البناءات التي تشيّر بها كانت نوعها أو استعمالها إذا يكون لها أثر سلبي و آسأ سلامته أو بالأمن الجوهري من جراء هزتها أو صدمتها أو استعمالها يمكن رفضه وخصه البناء أو رفضه التمييزية

المادة 03: إذا كانت هذه البناءات أو التجهيزات لسبب فوق أراضي مرصحة للأضرار الطبيعية (مخاضات، انزلاقات، الخراب، زلزال، جرف) مرفوض و يمنع رفضه البناء أو التجهيزات

المادة 04: إذا كانت البناءات تشيّر فوق أراضي مرفوعة من مصانع ملوثة (الاستعنت، المواد الكيماوية -) يمنع منع رفضه البناء أو التجهيزات أو إذا كانت قريبه من مصانع خطرة أو مصانع تنتج ضجيج كذلك

المادة 05: إذا كانت هذه البناءات تأثر سلبا على البيئة ترفضه منع رفضه البناء أو التجهيزات

المادة 06: إذا كانت هذه البناءات تحمل أو تؤثر على المناطق والمساحات التراثية التاريخية ترفضه و يمنع منع رفضه البناء لها

المادة 07: إذا كانت مجموعت من البناءات لا تصل إليها الطرق العمومية لا تمنح لها رفضه البناء (Permet de construction).

→ إن تجاوز كل المنشآت مواد كانت ذات طابع سكني أو مرافق عمومية أو التجهيزات المختلفة لابد أن تتوفر بها مساحات حرة توظف هذه المساحات الحرة إما مساحات عامة للترفيه أو مساحات تخصصها لركن السيارات كما أنها أيضا تخصصها لمساحات للرياضة الجوارية

← تعتبر هذه العناصر أساسية لعدم عليها عند منع رفضه البناء مثلا مثل مختلف الارتفاقات، أي أن تكون هذه البناءات مرتبطة بجميع التجهيزات الإقارة، التطهير، المياه الصالحة للشرب، الطرق، الأرصفة، الغاز، العائق... وأن تكون مصممة مع المرافق والتجهيزات الأساسية، هنا تسد لها رفضه

Loi Général de la Construction

2017 - 08 - 11

القواعد العامة للبناء

المادة 10

في حالة بنايت بالقرب من الطرق، لا بد للإبتعاد عن الطريق:

- داخل البلدية من 06 - 08 م.

- خارج الطريق الوطني لا تقل عن 15 متر. في كلا الطرفين.

- الطرق السريعة 50 متر من كلا جانبي الطريق.

• تقاس هذه المسافات أفقياً، وإذا كانت هذه البيانات غير مستعملة

للبن (مصانع) يمكن تعويضها بـ 40 متر في الجانبيين.

• وتسمح مخالفة هذه القواعد بطرف معدده بقواعد الأمانات هذه

إبناية مخصصة بملحة إصلاح الطريق، صيانة كذا سوطات

للزجاج الوقود، البرقي،

• ويجوز الالاقص، اقلية حدود المنطقة العصرية، ولذلك

يجب أن تحترم هذه المسافات في إقامة البيات داخل المنطقة

الحضرية ولا يجوز إقامة أي بناية عم بعد يقل عن 06 أمتار

من منتصف الطريق (ممر الطريق) بالنسبة للرق البيات لها خطط

• كما أيضا المادة 12 من نص القانون العام للبناء 01 - 01

تصنيف مصادق عليه، ما عدا إذا كان الأمر يعني تجزئة أو مجموع

سكنات تمت الموافقة عليها.

المادة 12) يجب ضمان ترويض البيات ذات الإستعمال المنزلي بالماء الصالح

للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر (صحة، دارية) - لا بد من

ترويضها بكل التقنيات كذلك، ولا يمكن أن تقام أي بناية داخل المجال

الحضري، إن لم تكن مرتبطة بجهة الشبكات مع ربطها بشبكة الطرق

والمواصلات بالإضافة إلى تجاوز موافقة السيارات تتبادلت و عدد ندر الكلام
الكافية راقل هذه العبارات .

← القسم الثاني : مد هذا القانون 91 - 175 = لوائح وأحكام البنائيات
راقل المجال الحضري .

الفصل الأول : لشهادات النكير ورفض البناء ، كيفية منحها
وكيفية تسليمها من التاميم القانونية : حسب المرسوم التنفيذي 16/91

المؤرخ في 28 ماي 1991 ، والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03/06
المؤرخ في 07 جانفي 2016 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي
رقم 307/09 المؤرخ في 22 ديسمبر 2009 .

* المادة 01 : تحسب أمكان هذا المرسوم : شهادات النكير ورفضة البنائيات
وشهادات التسييم ورفضة البناء وشهادة المطابقت ورفضة التدميم
لا تقي هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تسمى بمرية الدفاع الوطني وتصل
هذه الهياكل : القواعد العسكرية المقصصة لتنفيذ المهام الرئيسة لوزارة
الدفاع الوطني ، كما لا تقي بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع
إستراتيجي من الدرجة الأولى والثانية لبعض الدوائر الوراوية .

← تحدد كيفية تصنيف المادة 01 من القانون 307/09 عقد الإقتضاء
بحوجب قرار مشترك بين وزير التجهيز وأد الوزراء الجهوية عندما يكون
البناء خاص بمرية الدفاع .

* شهادة التسييم كيف تحضر وتسلم ؟ ، 2018 / 02 / 18

إذ المادة 02 في إطار أمكان المادة 16 من القانون 90 / 29 المؤرخ في
01 ديسمبر 1990 فإن شهادة التسييم هي الوثيقة التي تسلم ببناء أعمال
طالب يصدر منها أي تشخص معني (مادي ، معوي) .

3- محطّ يحدد شكلها الهيكلي لكل . في هذه الحالة يدرس طلب
طالب التبرّنت إذا كان متوافقاً مع هذه التّأثير وهذا ، تقبل
له المنتج رخصة التبرّنت . والدّس صحيح .

← شروط التبرّنت للمناطق الصناعيّة = (EIE + ED).

- تقدّم مذكرة (EIE) دراسة دقيقة لتأثير المشروع على المحيط .

في نفس الوقت لابد من اقتراح معالجة المياه المنسبة من المصانع لها
جميع المواد السائلة أو الصلبة أو المواد المضرة بالمياه الصالحة للشرب
أو المياه الخاصة بالسقي أو المحيط . كذلك اقتراح طرق المعالجة
المقصودة لتصفية الزخا الغاري (Filter) و المواد الغازية الأخرى
المضرة بالصحة العموميّة . تحديك للتسوي الضيغ و الطفيليات
الأخرى متناحية بالنسبة للأراضي التبرّنت للاستعمال الصناعي .
لا بد من طالب التبرّنت أن يتّفق جدول للقطع و مساحة ، استعمالاً .
يرسل طالب التبرّنت (كما نسج) رشي سم ، تس البيدي) ويعدّ العقد
لن الوثائق الضرورية المطابقة لتكامل الملف مع النمو المخصوص
على النمو السالف .

- لابد على الطالب أن يوضّح نوع الوثائق المقدّمة بطريقة مفصّلة
على الوصل .

• المادة 11 يتناول تحفيز الطلب مدى مطابقتها مع PDAM و PAS . كما يتناول
تحفيز الطلب كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تنجم عنها تجاوز الأراضي المحجّزة
فيها خصم النضافة و الملائمة الصحيّة و طابع الأماكن المماورة أو دما كها
و غاية الإنعكاسات في ميدان مرّة المرور و التجهيزات العموميّة و
نصاع المنفعة العامّة و الماليّة البلديّة .

لكي يتحصل صاحب الترخيص . يجب عليه أن يقدم طلب فطري موقع و
مصعوب بـ عقد الملكية و شهادة التقسيم . يجب عليه أن يوضح طبيعة
الإجازات أو الاستعمال التي ستقوم بها فوق هذا التقسيم و بماذا ستتم
المصاحبة العامة . و كما هذه الحالة فيما عليه إعطاء البيانات التفصيلية الخاصة
بكل جزء وفق ما سيحيز فيه (بيانات ، مرفقة) .

* كما أيضا يتحيز كصميم يقاس $1/2000$ و $1/3000$ بإعطاء كل النقاط الخاصة
بـ طبيعة الخدمة في البيانات .

* تصاميم ترشيدية مع سلم $1/200$ ، $1/500$.
* إمادة 08 :

يمكن لصاحب الترخيص أن يوضح أن الاستعمال المراد إجرائها حيث
تكون توافق تكتلات البيانات المختلفة المتواجدة سابقا . ولهذا يلزم
صاحب طلب الترخيص أن يكلم بالسبب لكل بنائت الوثائق البنائية
(المخططات) المتعلقة بها (Plan architectural + livable) و تحالف أجهادها
عند إجرائها مع البنائات السابقة .

* إمادة 09 :

يرتق طلب رخصة الترخيص بملف يشمل الوثائق التالية :

- 1- تصاميم الموقع (القصبة) بسلم $1/2000$ أو $1/500$ يشمل مع الوثائق
- 2- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- 3- تحديد منطقتين المستوي و سطح السوية مع مواصفات التقنية
الترابية و نقاط الوصل مع الشبكات المختلفة (٧٨٥) .
- 4- تحديد القطعة الأرضية المراد تجزئتها بأن تكون مصعوبة يرسم
بيانيته بين ما يرتبطها مع قنوات المياه الصالحة للشرب ، الغاز ، الكهرباء
قنوات الصرف ، الصرف ، المساحات الخرج ، مساحات التوقف ، مدخلات

- يجب وضع (حسب المادة 28) التصاريح الترخيصية والتعهدية

على نسام 2/200 ، 1/500 ، تشمل هذه البيانات على

- 1- حدود العقدة الأرضية ومساحتها.
- 2- يبين بحر قنطرة الكميات المحددة إذا كانت هناك بيانات شهرية
أذا وجدت بحسبها الإجمالية . كما تبين هذه الخططات كل المواصفات التقنية
التيكات (VRD) .

لديها يقترح صاحب الأرض تقسيم المساحة الأرضية .

يرسل هذا الطلب مع الملف في **كاش** (رقم نسام البيدي) أين توجد

الخطوة من التقسيم ويسجل تاريخ الإيداع للطلب ليوصل لاستلام .

وبالرغم من ذلك في جميع الوثائق المقدمة إذا لم يقول مبلغ صاحب الطلب

خلال **شهرين** المواليين لتاريخ الإيداع (الطلب) وبما حاله الرقعة (التقيل) .

تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة من تاريخ إبلاغها

تأجيل التجديد .

← هذه الشهادة تعود للمرسوم الترخيصي رقم 15 - 19 في 25 جانفي 2015

الذي يحدد كمييات تخصيص عقود البيع وتسليمها .

* **ملاحظة** : الأرض أقل 13 هكتار لا تقسم ← خلاصتي

• تأجيل التقسيم ← حضري

← **رقصة التفرقة = Permet de Morcellement** :

• في إطار القانون 89/90 في 01 ديسمبر 1990 ، بناءً على **المادة 07** د أحكام

المادتين 57 و 58 يشترط في التفصيل والتفصيل وتسليم رقصة التفرقة

أو لكل عملية تفرقة يجب أن تكون سابقاً قد حصلت على تقسيم .

٥٨- ليقوم برفع دعوة قضائية لدى مجلس القضاء في الفترة الإدارية

والتي تؤدي بالمخرد أو إقصاء قابلية إقامة أي مشروع مع القصة ولا سيما ظهور مشروع (الأحذارات) (الشعاب) الترتيبات الطاهرة مع سطح الأرض، حركات التربة (الانزلاقات) المخيار، (تسباب) (الطين على الصخور) لإدخالها جميع، سقوط الحجارة، (التراب) المعرفة للقياسات، المروج -- (الأطوار التكنولوجية التي تتكلمها المؤسسات الصناعية الخطيرة، قنوات نقل المواد البترولية (النار) وقطوع نقل الطاقة).

المادة ٥٥ : مدة صلاحية شهادة التقييم بطلب واحدة ابتداءً من تاريخ التوقيع لا يمكن أن تطرح أنظمة التقييم المذكورة في شهادة التقييم للبعث من جديد إذا أهدرت أو تمت بإدخال مصادقة مع رخصة البناء (مكتوبة بالدليل المبرهن)

المادة ٥٦ : يمكن لصاحب طلب شهادة التقييم عند عدم إقتضاه بالرد الذي يبلغ له (عدم التقييم) أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوب (تقريباً) يتقدم بطلب تسليم

شهادة التقسيم : - Certificado de división - 2018/03/04
تصدر شهادة التقسيم بناءً على المادة 26 من نظام أقاليم العادة وتضمنها 29/90 المؤرخ في 01/12/1990. هذه الشهادة ويقتد قانونية توقيع وتشرح الشروط الممكنة للتقسيم أي ملكية عقارية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام.

المادة 27 : من نفس القانون : يتقدم المالك أو موكله طلباً بشهادة التقسيم ويوقع مع هذا الطلب ، يدعم طلبه :
1- نسخة من عقد الملكية .
2- نسخة هذا الطلب ملف حسب المادة 27 :

3- تصميم الموقع (plan de subdivisión) (بسط 1/2000 أو 1/500) توقيع فيه كل التيكات مع فئات النطاق ، نطاق الاستغلال التي يمكن من تحديد القطعة محل التقسيم .

المادة 12

وأقترًا بإن الهيئات الهوسية والمصالح الهوسية التي يتم إستشارتها، والتي لم ترد في أجال لتهدر راند تدر وكأنها موافقة.

يتبين على جميع هذه الهيئات في جميع الحالات أن تختم الأجل القانوني وهي 30 يومًا (شهر) للرد. سواء بالرفض أو بالقبول.

تقوم المصلحة المختصة بتبديل الأجراء تحقيق يومي 2018-04-15

تتم حسب نفس الإجراءات في التفتيش في عملية المتابعة العامة، والتي بناءً عليها يستشار فيها المواطنون سواء كأفراد أو كمجموعات في مدن قبول أو رفض هذا المشروع في عملية التبرئة. فإذا كان رأي المواطنين بالرفض ويبررون أسبابهم بإجاء هذا المشروع تفتيًا عبر مكاتب دراسات تقنية بسيطة. في حالة القبول، يُطلب من صاحب التبرئة إجاء مشاريع كهنية (بجال كترسة قنوات الصرف الصحي، الطرق، الأرصفة، إحصان الماء والكهرباء، الخضائر... حسب إمكانياته. وهذه تعتبر مساهمة في مصاريف التهيئة والتجهيزات الموسية التي تطلب (المقرض) على صاحب طلب التبرئة.

المادة 13، عندما يكون وأصدر دفعة التبرئة من إقتصامها رئيس البلدية في الحالة التي تكون فيها البلدية عبر مقامة أعلامك PDAN ولا تتأخر هنا طالب التبرئة يقدم ملفه المشغول البلدية في 04 نسخ والقبول أو الرفض خلال 08 أيام.

المادة 14، عندما يكون إعطاء زوية التبرئة من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالشهر وقدم الطلب في 04 نسخ من الملف وفي هذه الحالة يتغير عدد الرد من شهر إلى 03 أشهر ويمكن أن يصل إلى 04 أشهر. عندما يكون الملف الطلب الموضوع وإستكمال وثائق أو معلومات يتبين في صاحب الطلب

أذ لكل الملكة ويبدأ حساب عدد الأحمال من جديد .

2018.04.02

المادة 16

يمكن أن تكون طلب رخصة التبرنت محل أو موقع تأجيل يتم الفصل فيه بناءً على المادة 14 من قانون التويمه التقاري 90-99 السالف الذكر .

- يصدر قرار التأجيل الفصل خلال الأجل الممددة للتصهير ولا يمكن أن تتجاوز آثار سنة واحدة .

← ولذا جاء في المادة 17 وهوياً إنجاز الرخصة لصالح طلب الأستغال

المتعلقة بعمل الأرض المبرنتة قابلة للإستغلال من حيث إحدات بياني :

- شبكات الخدمات وتوزيعها على الأرض المبرنتة (الرقم المصن) المبرنتة

القاز ، المياه ، الكهرباء .

- الطرق والأرصفة .

- الشبكة الثالثية ، الإضاءة العمومية ، الهاتف (الإنترنات) .

- إحصاءات الحفر ، مساحات توقيف السيارات حيث يمكن الترفيق

أن ينفذ عبر عدة مراحل . وفي كل مرحلة ترأب الأستغال وتمنع الرخص للأستغال العقيلة .

المادة 18 - تتلزم عند الإقتضاء بياني

- تحديد عبر التبرنتة مواقع كل تجهيز .

- خصص مواقع المهيئت لبناء التجهيزات بطابع إستغالها (ضامياً عرفياً)

تجاري (-) كما تقوم مرابح المشروع وطالب رخصة التبرنتة

بإنجاز بعض التجهيزات ذات المنفعة الجماعية العمومية .

← تعدل رخصة التبرنتة أو تلفه عندما تعدل أو تلفه عند عدم إنكس دفتر

الشروط منازم عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المبرنتة .

المادة 19 يمكن تعديل دفتر الشروط (خاصة بأي أرض مبرثة حصلت على ترخيص لها قبل تصدقته مع مخطط نتعل الأرض (POS) .

- يحظر لكل مالك لقطعة مبرثة أي تحقيق عمومي كما تبقى للإيجار و بلاد التصريف العمومي الذي يشارك فيه كل الهيئات العمومية والحيوانات و كل أفراد المجتمع . إذا تم الرقعة يلغى دفتر تماما وينجز دفتر جديد .

- إما بموافقة مع الشروط الأنيقة في دفتر الشروط . لو اعمل بالدفتر .

- إذا كان لا بد من تعديل يجب أن يعدل في دفتر الشروط .

و بعد ما تقدم البلدية (مصلحة التفتيش) بالموافقة مع منه رقصة المبرثة الجديدة بملفها مع دفتر الشروط الجديد و مصادق عليها من طرف مديرية المدير الولائية (DUC) .

← ينشر القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط و نتائج دقوله معر للجمهور و التطبيق عند الإقتضاء عنده مكتب المحافظ العقاري و ذلك طبقا للمادة الجارية العلية و المتعلق بالاستثمار العقاري .

كل و titre جديد

Permet de Construction = رخصة البناء

إن المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كليات تحجير رخص البناءات التمهيدية و بمقتضى القانون رقم 10 / 11 في 22 / 06 / 2011 المتعلق بالبلديات و بمقتضى القانون 29 / 90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتكديف و التغيير المعدل بمقتضى القانون رقم 30 / 90 في 04 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطية و الذي يمنح حق البناء لكل رخصه دعوي اداري و ذلك بناء على

- تمكّنه من عقد ملكية (توفّر مع التجهيزات الخاصة بالبحر).

- إنجاز مخطط للبناء مهما كان وطبقته، مرفق من طرف المهندسين

معماري متمدّن من طرف وزارة السكن والتهريب، مطابق لتوجيهات

PDAG و PAS الخاصة بآبّد القطعة + مخطط الترسّات المساحة.

→ يقدّم في 03 نسخ لرئيس البلدية لإصداره عليه، ترسل لبلدية

المديرية للدارّة ثم يرسل لمسيرية النّهر للولاية وتمنح له رخصة البناء.

في مدة أقصاها 30 يوماً بعد دفع الملف بوصول، وهي صالحة لمدة

03 سنوات بحدّ كل سنة. مقابل دفع قيمته جباية.

→ بعد إنتهاء مدة 03 سنوات وتم يتم الإستهاء من البناء يمكن لصاحب

البناء طلب التمديد 02 سكن مع التبرير والتعليل.

→ يتم قبول هذا التبرير وينحوه زهيد 02 سكن وإن لم يتّجهي

من البناء تُلغى رخصة البناء نهائياً.

→ رخصة البناء تحمى كل البيانات سواء عومية أو خاصة (سكنات

مراققة عومية خاصة أو عامة). ولا تخضع المراققة العسكرية.

→ يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة للرخصة من قبل المهندس

المعماري المتمدّن في تصاميم توضح كل الأبعاد وتعدد أيضا كل الإرتفاعات

والأقسام والتأخر الخارجية مع أن يأخذ بالإعتبار خصوصية المنطقة

بالنسبة للمهندسة المعمارية المحلية والحضارية للمجتمع.

→ على الترميم = R 04

Rénovation + Rorgimstion + Réaménagement + Réhabilitation.

→ تصدر هذه الرخصة من البلدية وتمنح لصاحبها مقابل دفع قيمة

جباية قدر ب 30000 دج فأعوق حسب مساحة البناء.

Le Certificat de Conformité.

06/05/2018

شهادة المطابقة

بالتاريخ 29/20 و العمل و المتعم بالمرسوم
 التكميلي 15/19 المؤرخ في 22 جانفي 2015 قام شهادة المطابقة
 تسليم من طرف الجمعية التقيية للبلديات المتواجدة بها البنائية التي
 بدورها توضع تقرير بعد اتمتة المبدئية و معاينة البنائية و مقارنتها
 بما نسج به القانون و مقارنته مع رخصة البناء و جمع قفاصاتها
 و بعد التحقق و التثبت و المطابقتها مع النصوص المتغيرة من
 المهندسين المعماريين المعتمدين و المطابقة لمخطط "PDS" و ما بعد عليه
 و CoS و CES و فيما تحت عنوان البنائية "H" ان كان يتطلب
 مع النصوص المصادق عليها.

← اذ ان شهادة المطابقة اهمية قصوى في تحقيق الملكية البنائية
 في عدم وجودها ينعش البنائية غير القانونية و يحيا ازالة ما هو غير
 مطابق للقانون.

← تسليم شهادة المطابقة من الجهة المختصة اقلتها رئيس البلدية
 بعد مصادقة مديرية المعمار الولائية.

← لودع المستفيدين و الذين يردون الاستفاد من شهادة المطابقة
 طلب لرئيس البلدية و ينظر 30 يوما و بعد مرور 30 يوم يتم
 في شهادة المطابقة اذا كانت البنائية مطابقة للقانون.

← تكوين الملف : 1- طلب فني للمعني .
 2- عقد الملكية .

3- الملاحظات المصادق عليها مع رخصة البناء .
 4- مخطط مفصل لبنائية (معماري و الخرسانية)

بعد الإطلاع على الملف ثم فروع اللجنة ^{التي} تحاول أن تطبق البنائيات مع المقطعات - تكفيها بإجازة محضر جرد يتبع أن الاستئصال المبررة مطابقتة للمقطعات و رخصته البناء و يمدح المطابقتة و العكس يوجب للتسوية .

← تقابل ترهاده المطابقتة يدفع الطالب ثمن ...

رخصة الهدم - Permet de démolition

de إعادة 60 = هذا نفس القانون 29/90 في 01 ديسمبر 1990 و المدمم * إعادة 61 =

و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 في 25 جانفي 2015 . لا يمكن القيام بعمليات هدم برؤية أو كليات لأي بنايات دون الحصول على رخصة الهدم مسبقاً . وبعد الحصول على رخصة الهدم يكون الهدم فيهما فقط الجدران الفاصلة ولا يحتمل الجدران الحاملة . ولا يحتمل الهدم كل

معالم تاريخية أو كل نراث عرابة مغاربة ثراحي ثقافي . (دليل أوقاف)

* إعادة 62 يتبين أن يقدم طالب رخصة الهدم طلباً بالاصح الكبير مع نسخة من عقد الملكية . كما أدماً تقدم تصاميم

البنائيات على رسم 1/200 أو 1/500 . تصاميم للكثافة 1/500 للبنائيات الأولية الهدم . مع أيضاً تقديم الأسباب لإجراء الهدم . حتى يتم بالهدم (المدة والمهتر) . تحديد المقطعات حول هي الأفتغال ، القيام بحيرة تقسيته و تقديمها .

← يرسل الملف لرخصة الهدم في كل تسع لرئيس البلدية . خلال

08 أيام تدخل في مديرية الكبير للولاية ، خلال 30 يوم ليكون الرد بالقبول أو الرفض . ويمكن أن تمتد إلى 05 أشهر .

لا يمكن رقعة رقعة الهدم إذا كانت الوسائل الوسيطة لوضعها
بإتجاه البناء.

التزامات المهرانية : La fiscalité d'urbanisme

يبدأ التزامات في المقالات المهرانية، كما أنه كل بنائهم تم سببها
يقبل مصاع أطعم، إلا أنها ضرائب مالية نسوية تتنوع حسب نوع البناء
والمساحة المبنية.

L'action foncier = التو المهراني = التوسع المهراني - يرفعها

قانونين 12- إما تكون الأثرين الصالحة للبناء ملك للدولة البلدية
أو مديريته أملاك الدولة. في حالة نقاد الوعاء العقاري (نوع
الملكية لذ أجل المنقذت العامة و تحويلها إلى المالك الجديد من الأملية
(الخامه). إلا أن القانون يؤكد في المادة 28 و 29 من القانون 90/90
أن هذا النوع لا بد أن يكون عادلاً و غير مجحف و تترك له حرية
إحضاد حاجات الخاصة 20 م لكل فرد من العائلة و 40 م للإفراد
تتصل عليها كذلك عن طريق حق الشفعة. (Droit de préemption)
حق الاستلاء الدولة مع الأثر المهراني
لها ملك أو ورثه. (Droit de déleçement).

القانون المهراني للتعديل : Le droit pénal d'urbanisme

كل تادي يقابل عقاب جنائي يصل إلى السجن لأن الملكية الخاصة
كانت للدولة أو خاصة مقدسة دستورياً في حرمةها و عدم القول
الإبازة من مالها، و هنا تدخل في (منازعات القانونية المهرانية)

ع) أساس مخالفة الوثائق والرقم وشهادات الترخيص كما عاقبه القانون سواء بالتراخيص أو بالسجن .
- أما بالنسبة لتطبيق الترخيص فهي مودعة في PDS و PAS و
مملوكة في CES و COS و بناء عليهم يحدد المعايير
البناء والسكنى .

حقوق الجوار والإرتقاء : Le Droit de Mitoyanté

← لا بد من احترام معايير و مفعول الإرتقاء و حق الجوار مقدس . أما بالنسبة لسوق المبيعات العينية التي تقام بتفرض يتروط و أمر للقيام بالإلتزام PDS هذا مودعة بين المقاولات البناء و بين صاحب المشروع و مكتب الدراسات (باتفاقية و دفتر شروط) .
← يجب على مكتب الدراسات أن يتابع عملية البناء حتى يجمع مداخلها من البداية حتى النهاية = (الإسمتك المبلغ + التجهيزات الأخرى -) .
← في حالة التنازلات تدقّل العدالة .

قوانين وقواعد المهنة في مجال البناء

← لا بد من تخصص في الحرف لسانة و كذلك مهنتها تخصص في الهندسة المعمارية المقدمين فيها . لا بد أن يكون صاحب المقاولات أن يكون مقدم من طرف الدولة و هيئة المقاولات مع مستويات الجيرة .
← في حالة أعود أو ظهور المخالفات و تجاوزات مكارنت مع دفتر الشروط والتي تظهر بعد مدة زمنية قبل 10 سنوات يقصد أن يحترق قصد تسجيل المقاولات في لإصلاح أو التحويدان كما عرف الترخيص لإصلاح المخالفة و عند عدم الترخيص يلجأ الأطراف إلى العدالة و يتم

التزام في العرقه الإداريه .

← يتعدى حيز مخرجه في البناء في جميع أنواعه (المؤسسه، الترفيه) ليعوم بإيجاز المخرجه وبناءا عليها. إذ أتيت وجود المخالفه فلا بد مع المالك لتعود من المقتدر وإعادة اللوح. (المخرجه ليست ملزمه من مرت القاهي الأطرفه. وإنما للتوضيح. ويمكن أن تكون هناك مخرجه ثانية أو مخرجه ثالثة .

ملاحق

ANNEXES

ولاية ميلة

دائرة: قرارم قوقة

بلدية: قرارم قوقة

مصلحة التعمير والبناء والشبكات المختلفة

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....المؤرخ في:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة

ولاية ميلة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....

من طرف (السيد، السيدة، الاتسة) /.....

السكان (ة) :-:

بخصوص بناء

1- بمقتضى القانون رقم/10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.....

2- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم.....

3- بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتم.....

4- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد/.....المتضمن شهادة التعمير لانجاز.....

5- بمقتضى القرار رقم/15/01 المؤرخ في 29 جوان 2015 والمتضمن انشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير الصادر من طرف دائرة القرارم قوقة.....

6- بمقتضى راي الشباك الوحيد لبلدية القرارم قوقة بتاريخ:.....

بإقتراح من السيد / الامين العام

يقرر ما يلي

المادة الاولى: تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية قرارم قوقة المصادق عليه

المادة الثانية : يجب احترام المواصفات العمرانية الاتية:

معامل شغل الاراضي : (cos)

معامل مساحة البناء على الارض: (ces)

ارتفاع الاقصى : علو المساكن المرخص به يتراوح مل بين 04 و 05 مستويات

المواصفات الاخرى : يتم التزويد بالمياه الصالحة للشرب و صرف مياه القدرة بالقنوات الموجودة بالارضية

المادة الثالثة: ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية اداة التعمير المعمول بها : مخطط شغل الاراضي او المخطط التوجيهي

للتهيئة و التعمير و ذلك في غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه .

20

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية ميلة

دائرة: قرارم قوقة

بلدية: قرارم قوقة

مصلحة التعمير والبناء والشبكات المختلفة

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....المؤرخ في:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة

ولاية ميلة

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة.....
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....
- من طرف (السادة).....
- الساكنين ب:
- بخصوص أشغال تقسيم بناية
- 1- بمقتضى القانون رقم/10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.....
- 2- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 بالتهينة والتعمير المعدل والمتمم.....
- 3- بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.....
- 4- بمقتضى العقد الاداري رقم:.....المؤرخ في :و المشهر بالمحافظة العقارية بميلة يوم:
حجم: رقم: بمساحة: م²
- 5- بمقتضى القرار رقم/15/01 المؤرخ في 29 جوان 2015 والمتضمن انشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير الصادر من طرف دائرة القرارم قوقة.....
- 6- بمقتضى راي الشباك الوحيد لبلدية القرارم قوقة بتاريخ:.....

باقتراح من السيد / الامين العام

يقرر ما يلي

المادة الاولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية:

- احترام حق الملكية وحق الاخرين .
- احترام التصاميم المصادق عليها .
- لا تقبل اية تجزئة لهذه القطعة .

- رخصت هذه التجزئة للسماح للمعنيين ان يخرجوا من الشبوع.
 - هذه الرخصة تلغى و تعوض الرخصة رقم: ق1. 02. 15. 01 المؤرخة في : 2015/03/30
- المادة الثانية : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم مساحتها:

المادة الثالثة: مدة صلاحية شهادة التقسيم هي (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها (3)

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ميلة

دائرة: قرارم قوقة

بلدية: قرارم قوقة

مصلحة التعمير والبناء والشبكات المختلفة

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....المؤرخ في:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة

ولاية ميلة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف السيد/

السكان (ة) ب:

بخصوص اشغال

1- بمقتضى القانون رقم/10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.....

2- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 بالتهينة والتعمير المعدل والمتمم.....

3- بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.....

4- بناء على مقررة الاستفادة من البناء الريفي الصادرة من طرف دائرة قرارم قوقة تحت رقم:.....بتاريخ:

5- بمقتضى القرار رقم/15/01 المؤرخ في 29 جوان 2015 والمتضمن انشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير الصادر من طرف دائرة قرارم قوقة.....

6- بمقتضى راي الشباك الوحيد لبلدية قرارم قوقة

بتاريخ:.....

باقتراح من السيد / الامين العام

يقدم ما يلي

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء لفائدة السيد/..... من اجل بناء مسكن ريفي

ب.....بلدية قرارم قوقة.....

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:.....

1- يجب احترام التصاميم المصادق عليها.....

المادة 3: مدة صلاحية رخصة البناء ، ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي 03 سنوات.....

المادة 4: تعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يتم الانتهاء من اشغال البناء في الاجال المحددة اعلاه.

المادة 5: تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من

طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة (1) وشهر واحد (1).....

المادة 6: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة اشغال او استئنافها اجباريا بعد انقضاء مدة

الصلاحية المحددة اعلاه .ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم اعدادها دون دراسة جديدة شرط الا

تتطور احكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وان تكون الاشغال المنجزة مطابقة

لرخصة البناء المسلمة الاولى.....

المادة 7: يجب ان تبلغ تواريخ بداية الاشغال ونهايتها الى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الانجاز بانجاز

الاشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الاخطار.....

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.....

المادة 10: يجب ان تبلغ نسخة من هذا القرار الى مصالح الولاية.....

المادة 11: تحدد صلاحية هذه الرخصة بـ (03) سنوات ابتداء من تاريخ اصدارها يدفع المستفيد من هذه الرخصة قيمة

جباية تقدر بـدج عبارة عن وصل مستخرج من خزينة ما بين البلديات .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....المؤرخ في:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قووقة

ولاية ميلة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قووقة.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....

من طرف السيد/.....

السكان (ة) ب:.....

بخصوص أشغال هدم.....

1- بمقتضى القانون رقم/10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.....

2- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 بالتهنية والتعمير المعدل والمتمم.....

3- بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.....

4- بناء على العقد الإداري رقم:.....المؤرخ في:.....والمشهر بالمحافظة العقارية بميلة يوم:.....حجم:.....رقم:.....بمساحة تقدر ب:.....م².....

4- بمقتضى القرار رقم 15/01 المؤرخ في 29 جوان 2015 والمتضمن انشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير الصادر من طرف دائرة القرارم قووقة.....

5- بمقتضى رأي الشباك الوحيد لبلدية القرارم قووقة بتاريخ:.....

باقتراح من السيد / الامين العام

يقرر ما يلي

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار و يخضع ذلك للتحفظات

التالية: * يجب احترام التصاميم المصادق عليها

*- احترام حق الملكية وحق الاخرين

*- اضرار الهدم تكون على عاتق صاحب الطلب

-: المادة 2: تصيح رخصة الهدم منفضية
- 1- ادا لم تحددت عملية الهدم في أجل ستة أشهر (06 اشهر)
- 2- ادا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (01).....
- 3- ادا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة
- المادة 3: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم الا بعد عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد اعداد تصريح فتح الورشة
- المادة 4: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها الى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
- المادة 5: يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الاخطار.....
- المادة 6: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية ميلة

دائرة: قرارم قوقة

بلدية: قرارم قوقة

مصلحة التعمير والبناء والشبكات المختلفة

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....المؤرخ في:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة
ولاية ميلة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قرارم قوقة.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....

من طرف السيد/.....

السكان (5) ب:.....

بخصوص أشغال شهادة المطابقة ل.....

1- بمقتضى القانون رقم/10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.....

2- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.....

3- بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.....

- وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم/..... بتاريخ:.....

وبمقتضى محضر جرد رقم / الذي تم ايداعه بتاريخ:..... بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات دات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات

- بمقتضى محضر استلام الاشغال الذي تم اعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء تحت رقم/..... بتاريخ:.....

باقتراح من السيد/ الامين العام

يقرر ما يلي

المادة الاولى: تسلم شهادة المطابقة ل..... وتثبت مطابقة الاشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنىة:

- البناية مطابقة للتصاميم المصادق عليها

المادة الثانية: * البناية عبارة عن العامة من

*-الطبق الارضي:

*-الطبق الاول:

رئيس المجلس الشعبي البلدي