

الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثالث لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري في مقياس
قانون التهيئة والتعمير

الجواب الأول:

- 1- يعتبر المخطط التوجيهي التهيئة و التعمير، أداة عمرانية توجيهية و استشرافية للمنطقة التي يغطيها إلى أمد 20 سنة، لذا يبرز دوره في تنظيم الأراضي القابلة للتعمير و الموازنة بين المكون البيئي و الحضري، فهو إذن:
 - له دور فعال في خلق نسيج عمراني مستدام، حيث لا يمكن انجاز أي مشروع بناء إلا بناء على رخصة مسبقة طبقا لأحكامه.
 - له دور فعال في ترشيد و استخدام الأراضي من خلال تحديده للمناطق الحساسة و الأراضي الفلاحية الخصبة و الأراضي ذات الطبيعة الثقافية البارزة.
 - له دور بارز في تخطيط المجال وتنظيم تطور المدن وأنواع البناء.
 - تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع البلدية أو البلديات التي يشملها.
 - له دور مهم في تحقيق النظام العام العمراني أي عنصر الرواء والجمال وذلك باحترام قواعد البناء وتصنيف البنايات، وقواعد انسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة.

الجواب الثاني:

- باعتبار مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير، فإن أحكامه قد يطولها التعديل والمراجعة بسبب المتغيرات التي تحدثها حركة العمران، وعليه فإن المشرع الجزائري بالنسبة لتعديله، قد نص على حالة وحيدة وهي التكيفات الخفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض وأشكال قطع الأراضي أو طابع البنايات المجاورة، دون تحديد لكيفيات وإجراءات هذا التعديل.
- وبخصوص حالات مراجعة هذا المخطط، فقد تولت المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتعمير تعداد أسبابها وهي:
 - إذا لم ينجز المخطط في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري والبنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو حالة من التقدم تدعوا إلى تجديده.
 - إذا طلب ذلك من أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي، لكن بعد مرور خمس (05) سنوات من المصادقة عليه
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء المشروع ذو مصلحة وطنية، مع الإشارة أن مداولة المراجعة يجب أن تبلغ إلى الوالي أو الوالي المنتدب، مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة.

الجواب الثالث:

- (خطأ): لأن رخصة التجزئة العقارية هي تقسيم الملكية العقارية غير المبنية إلى حصص عقارية، ذي مساحات متفاوتة، وتصدر من جهة إدارية مختصة بوصفها قرار إداري فردي وليست عقد إداري.
- (خطأ): لأن الاختصاص الأصيل لتسليم رخصة التجزئة العقارية قد منحه المشرع طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير، لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا في بعض الحالات الاستثنائية التي منح اختصاص تسليمها للوالي أو الوالي المنتدب، وذلك عندما يتعلق الأمر بالمشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها ونطاقها، وكذا بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق غي مغطاة بمخطط الـ POS .
- (خطأ): لأن شهادة قابلية الاستغلال تتم دراستها من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك بعد المعاينة الميدانية والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة بالأحكام المعمول بها.

- (خطأ): لأنه الأشغال المستثناة من مجال رخصة البناء تتمثل في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، بالإضافة إلى الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية.
- (خطأ): لأن من اختصاص وزير العمران، تسليم أيضا رخصة البناء، عندما يتعلق الأمر بالمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.
- (خطأ): لأنه و في إطار الرقابة من الجهة الوصية على القرارات الصادرة في مجال العمران استحدث المرسوم التنفيذي الجديد رقم 342/20، بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها، و كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- (خطأ): لان الهدف من فرض شهادة تقسيم العقارات المبنية هو الحد من العواقب الوخيمة والضغط الشديد على مختلف التجهيزات والشبكات، عندما تقسم هذه العقارات بطريقة عشوائية.
- (خطأ): لا يتم البناء في المناطق الغابية، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من السلطة المختصة، لان البناء في هذه المناطق محاط بارتفاق ترك مسافة ما بين 500 م إلى 02 كلم، وقد يحظر البناء فيها مطلقا.