

مخطط شغل الأراضي

أ- تعريف مخطط شغل الأراضي: عرف المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: " المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء "

ب- أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي: يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

* تحدد وبصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأراضي
* تعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها وإستعمالاتها
* ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات

* تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور
* تحديد الإرتفاقات

* تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها
* يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ج- موضوعات مخطط شغل الأراضي: حسب المادة 32 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"، وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها أكدا على أن المخطط يتشكل من :

1-لائحة التنظيم: والتي تتضمن

* مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها

* جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة

2-الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون من ما يلي

*مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000

*مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000

*خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تبين القواسر الجيوتقنية التعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني

*مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة.

*مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/1000

*مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000

د- إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي: حسب المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي فإن إعداد هذا المخطط يتطلب ما يلي:

1-إجراء المداولة: حسب المادة 02 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية على أن تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لمخطط التهيئة والتعمير، بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

غير أنه غذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

2-تبليغ المداولة: تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر في مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي لمعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

3-صدور قرار ترسيم الحدود: يصدر قرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة

*الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة

*لوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

4-إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية

للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وتمنح لهم مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ويقوم كذلك بالاستشارة الوجودية للإدارات العمومية والمصالح التابعة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، وكذا الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

وتمنح للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة 60 لإبداء رأيهم وملاحظاتهم

5-إجراء التحقيق العمومي: يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لاستقصاء العمومي مدة 60 يوم يصدر بموجبه رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار

6-المصادقة على مخطط شغل الأراضي: يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقا، يصادق فيما بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي، على أن يبلغ مخطط شغل الأراضي للوالي المختص إقليميا، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية، ويوضع هذا الأخير تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.