



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، أوامر ومراسيم
قرارات ، مقررات ، مناشير ، إعلانات وبلاعات

النسخة الأصلية النسخة الأصلية وترجمتها	داخل الجزائر		خارج الجزائر	الإدارة والتحرير الكتابة العامة للحكومة الطباعة والنشر إدارة المطبعة الرسمية
	سنة	6 أشهر	سنة	
	30 د.ج	30 د.ج	80 د.ج	
	70 د.ج	100 د.ج	150 د.ج	
7 و 9 و 13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف : 18-18-66 الى 27 ح ج ب 50 - 3200				
بها فيها تلفونات الارسل				

لن النسخة الأصلية : 50-60 د.ج ولن النسخة الأصلية وترجمتها 100-30 د.ج - لن العدد للنسخ الساتفة : 100-50 د.ج وتسلم الفهارس بحالا للمشترين . الطلبات منهم ارسال لائق الورق الأخيرة عند تحديده اشتركا انهم والاعلام سطلهم . يؤدي من تلمر العنوان 100-50 د.ج - لن النشر كل أساس 15 د.ج للسطر .
--

فهرس

- مرسوم رقم 75 - 110 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن تنظيم البناءات التابعة للامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء .
1120

قرارات الولاة

- قرار مؤرخ في 13 صفر عام 1395 الموافق 24 فبراير سنة 1975 صادر عن والي باتنة يتضمن تخصيص قطعة أرض تقع في المشرة لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة قصد بناء ناد لتنشيط الشباب .
1128

- قرار مؤرخ في 13 صفر عام 1395 الموافق 24 فبراير سنة 1975 صادر عن والي سعيدة يتضمن تخصيص قطعة أرض تقع في الابيض سيدي الشيخ لصالح وزارة الدفاع الوطني قصد بناء عمارة للدرك الوطني .
1128

قوانين واوامر

- امر رقم 75 - 67 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء .
1106

مراسيم، قرارات، مقررات

وزارة الاشغال العمومية والبناء

- مرسوم رقم 75 - 109 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن تحديد كيفيات تطبيق الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء .
1111

– قرار مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 18 أبريل،
سنة 1975 صادر عن والي باتنة يتضمن تخصيص قطعة أرض تقع
في مروانة لفائدة وزارة الصحة العمومية لازمة لبناء مدرسة
متعددة التقنيات في المكان المذكور .

1128

– قرار مؤرخ في 16 جمادى الاولى عام 1395 الموافق 28 مايو
سنة 1975 صادر عن والي عنابة، يتضمن تخصيص قطعة أرض
لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة تقع في عصفور لازمة لبناء ناد
لتنشيط الشباب .

1128

قوانين وأوامر

أمر رقم 75 – 67 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26
سبتمبر سنة 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض
لأجل البناء

باسم الشعب

ان رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء ،

– بناء على تقرير وزير الاشغال العمومية والبناء ،

– وبمقتضى الامرين رقم 65 – 182 ورقم 70 – 53 المؤرخين في
II ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 و 18 جمادى
الاولى عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1970 والمتضمنين تأسيس
الحكومة ،

– وبمقتضى الامر رقم 74 – 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394
الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية
لصالح البلديات ،

يأمر بما يلي :

الباب الاول

رخصة البناء

الفصل الاول

ميدان التطبيق

المادة الاولى : لا يجوز لأى أحد كان أن يقوم بدون رخصة بناء
مسبقة ببناء مكان للسكن أو غيره بما فى ذلك تغيير الواجهة
أو هيكل البناية. تخضع لهذه الاحكام ادارات الدولة والولايات
والبلديات وكذا المؤسسات والمكاتب والمؤسسات العمومية
أو المؤسسات المسيرة ذاتيا التابعة لوصاية الدولة والجماعات
وكل شخص خاص طبيعي أو معنوى .

المادة 2 : لا تشترط رخصة البناء فيما يخص :

I – البلديات التى يقل سكانها عن 2000 ساكن والتي يكتفى
فيها الطالب بالتوجيه الى رئيس المجلس الشعبي البلدى
«تصريحا بالاشغال» يحدد نموذج منه بموجب قرار الوزير
المكلف بالعمران وستقرر قائمة البلديات المذكورة بقرار من
السلوى .

ولا تطبق هذه الاحكام على البلديات التى يقل سكانها عن
2.000 ساكن والمجموعة فى تجمع عمرانى ولا على البلديات
المرتبة طبقا للامر رقم 66 – 62 المؤرخ في 4 ذى الحجة عام 1385
الموافق 26 مارس سنة 1966، والمتعلق بالمناطق والاماكن
السياحية وطبقا للمرسوم رقم 66 – 75 المؤرخ في 13 ذى الحجة
عام 1385 الموافق 4 أبريل سنة 1966 والمتضمن تطبيق الامر
المذكور أعلاه ولا سيما الباب 2 منه، أو الامر رقم 67 – 281
المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967
والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

غير أنه تبقى رخصة البناء اجبارية بالنسبة للبناء الذى
يدخل ضمن الفئات المذكورة فى المادة 4 أدناه .

2 – فيما يخص البناء الذى يهم الدفاع الوطنى باستثناء
البنائات ذات الطابع المدنى للسكن أو غيره. ويرخص بهذه
البنائات من طرف وزير الدفاع الوطنى وحده المكلف بالسهر
على أن تكون مطابقة للتشريع الخاص بالعمران والبنائات .

3 – فيما يخص أشغال الترميم واصلاح البنائات المدنية،
والقصور الوطنية والآثار التاريخية المرتبة التى تنجز تحت
مسؤولية الادارات المسيرة .

4 – بالنسبة للاشغال الباطنية المتعلقة بمختلف شبكات
ومنشآت النقل للمحروقات وللسوائل الاخرى أو الغاز،
والكهرباء أو المواصلات أو الرى التى ستحدد بشأنها احكام
خاصة عن طريق قانونية .

5 – بالنسبة للبنائات المدرسية والجامعية .

المادة 3 : تمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي
البلدى بالبلدية حيث ينجز البناء .

المادة 4 : باستثناء احكام المادة 3 أعلاه :

I – تمنح رخصة البناء من طرف الوالى :

أ – بالنسبة للبناء الذى يتطلب اصلاحات أو احتياطات
لا تتحمل تكاليفها البلدية المعنية،

ب – بالنسبة لكل بناء ذى أهمية وطنية أو جهوية
يتعلق بـ :

I – النقل المدنى البرى والجوى والبحرى ،

وخلاف ذلك يتوقف الاجل بالنسبة لكل طلب المعلومات أو وثائق اضافية ويجدد اعتبارا من تاريخ وصولها. في حالة عدم وجود قرار في الآجال المحددة بهذه المادة تعتبر رخصة البناء ممنوحة للطلاب شريطة أن يكون القانون الخاص بالعمران والبناء محترما .

المادة 8 : بالنسبة للبناء الذي يجب تشييده في تجزئة موافق عليها لا تمنح رخصة البناء الا اذا كان هذا البناء مطابقا لتعليمات رخصة التجزئة وللأحكام الموجودة في ملف التجزئة .

المادة 9 : في حالة ما اذا كانت رخصة البناء تتعلق ببناء عمارات للسكن أو بنايات تصلح لغير السكن والتي تتطلب اصلاحات واحتياطات عمومية ومقتضيات خاصة لا بد أن تكون رخصة البناء متضمنة التعهدات والمقتضيات التي يلتزم بها البناء .

المادة 10 : مراعاة للأحكام الخاصة المنصوص عليها في التشريع والقانون الساري بهما العمل وكذا في تصميمات العمران الموافق عليها، لا يمكن رفض رخصة البناء الا لاسباب تطبيق أحكام المرسوم المنصوص عليه في المادة 48 أدناه أو بمرسوم يتخذ بتقرير من الوزير المكلف بالعمران والبناء يحدد القواعد العامة للبناء المطبقة على البنايات وكذا القواعد المطبقة على محل وقاعدة وموقع وحجم وشكل البناءات، ولا بد أن تذكر أسباب المقرر المتخذ من طرف السلطة المختصة عندما ترفض الرخصة أو عندما تمنح تحتفظ .

المادة 11 : تصلح رخصة البناء لمدة سنتين ابتداء من تاريخ تبليغها .

وتعتبر رخصة البناء باطلة اذا لم يشرع في البناء طول السنتين اللتين تلي تبليغ المقرر واذا توقفت الاشغال خلال سنتين، وبالنسبة للمشروع أو استئناف الاشغال عند انقضاء هذه الآجال تصبح رخصة جديدة اجبارية ويمكن أن تتم بدون اجراء جديد شريطة الا تكون الأحكام والتعليمات قد تطورت بشكل سلبي لهذا التجديد .

الفصل الثاني الموافقة المسبقة

المادة 12 : يجوز لأي يعتزم أن يقوم ببناء يتضمن بناية أو عدة بنايات ويشتمل على 3500 م² كقاعدة قبل أن يقوم باجراء خاص بالبناء أن يطلب من السلطة المختصة لمنح الرخصة موافقة مسبقة حول المحل والطبيعة والاهمية والحجم والموقع والمظهر العام للبناءات المزمع انجازها .

يحدد أجل صلاحية الموافقة المسبقة لسنة، وفي اطار الفحص القانوني لطلب رخصة البناء لا يعاد النظر في أحكام الموافقة المسبقة .

وعند انقضاء الاجل المحدد في المقطع السابق فان الموافقة المسبقة لا تعارض السلطة المختصة لمنح رخصة البناء .

يحدد الاجراء المتعلق بالموافقة المسبقة ضمن مرسوم التطبيق المنصوص عليه في المادة 48 أدناه .

2 - المنشآت المدنية للمواصلات والارصاد الجوية والمنشآت الخاصة بالاذاعة والتلفزة ،

3 - بالنسبة لانتاج وتحويل الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها عن طريق الجو واتساح المحروقات السائلة والغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها وشحن ومعالجة المياه وتصفية وقذف المياه المستعملة ،

4 - بالنسبة لمنشآت الامن الوطني والجمارك والمواصلات الوطنية .

ج - بالنسبة لكل بناء يتطلب رخصة بناء مخالفة لتصميم عمراني أو مخالفة لأحكام قانونية. وتتم رخصة هذه المخالفة الا بمقرر خاص ومبرر من الوالي ،

د - عندما يريد رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى بالامر الا يبالي بالمصالح التقنية التي تستشعر في الاحوال المحددة بمرسوم التطبيق المنصوص عليه في المادة 48 أدناه .

2 - تمنح رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران :

أ - بالنسبة لكل بناء مجموعة سكن تتجاوز 500 مسكن ،

ب - بالنسبة لكل بناء مجموع أو غير مجموع لغرض غير السكن أو لكل اصلاح يدخل ضمن الفئات الثلاثة الآتية :

1 - التي تتضمن مساحة اجمالية تفوق 10.000 م²،

2 - التي تشمل أكثر من 200 مستخدمين ،

3 - التي تكون مساحتها تفوق 4 هكتارات .

المادة 5 : تمنح رخصة البناء للمجموع من طرف الوالي في حالة مجموع بناءات تابعة بعضها لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والاخرى لاختصاص الوالي ومن طرف الوزير المكلف بالعمران فيما يخص مجموع البناءات يتبع جزء منها اختصاص الوزير .

المادة 6 : يوجه طلب رخصة البناء الى رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يعزم البناء .

المادة 7 : تحدد الآجال التي يتم خلالها القرار من تاريخ وصول ملف الطلب القانونية الى رئيس المجلس الشعبي البلدي كما يلي :

- 45 يوما عندما يهم القرار اختصاص الرئيس ،

- شهران عندما يهم القرار الوزير المكلف بالعمران والوالي أو عندما يقتضى استشارة مصالح الولاية ماعدا المصالح المكلفة بالعمران .

يعتبر ملف طلب رخصة البناء مستوفيا حسب الشروط القانونية. اذا لم يستدعى في الاجل المحدد أعلاه طلب الوثائق أو معلومات اضافية من طرف المجلس الشعبي البلدي المعنى بالامر أو من طرف مديرية الولاية المكلفة بالعمران .

الباب الثاني رخصة التجزئة

المادة 13 : لا بد أن تتوفر رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية ترمى الى قسمة جزئين أو عدة أجزاء من الملكيات العقارية مهما كانت الاسباب التي أدت الى ذلك قصد انشاء مساكن ومؤسسات ادارية صناعية أو تجارية .

الفصل الاول رخصة التجزئة

المادة 14 : لا تتم أى عملية ترمى الى انشاء أو تمديد أجزاء من أراض قصد تشييد عمارات تصلح للسكن أو غير السكن أو قصد بناء مؤسسات صناعية أو ذات طابع صناعي الا بمنح مسبق لرخصة التجزئة .

المادة 15 : I - تمنح رخصة التجزئة من طرف والى الولاية حيث تتم التجزئة :

أ - بالنسبة لكل تجزئة تصلح للسكن يمدد فيها أو يتم انشاؤها التي لا تتجاوز مساحتها في المجموع 25 هكتارا،

ب - بالنسبة لكل تجزئة تصلح لغير السكن يمدد فيها أو يتم انشاؤها والتي لا تتجاوز مساحتها في المجموع 200 هكتار .

2 - تمنح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران :

أ - بالنسبة لكل تجزئةصالحة للسكن والتي تعادل مساحتها أو تفوق 25 هكتارا،

ب - بالنسبة لكل تجزئةصالحة لغير السكن وصالحة لغرض صناعي والتي تعادل مساحتها في المجموع أو تفوق 200 هكتار،

ج - بالنسبة لكل تجزئة تمتد على تراب عدة ولايات .

المادة 16 : تمنح رخصة التجزئة في جميع الاحوال فى شكل قرار. ويحدد هذا القرار التعليمات التي يلتزم بها الطالب ويحدد الاجراءات والواجبات ذات المصلحة العامة المطبقة على التجزئة .

توضع تحت تصرف العموم نسخة من قرار الرخصة والمشروع المرخص به وينشر القرار بمكتب المحافظة العقارية للمصالح المالية للولاية .

تحدد الاوراق ومحتويات الملف لطلب رخصة التجزئة وكذا أشكال وآجال الفحص بموجب مرسوم التطبيق المنصوص عليه فى المادة 48 أدناه .

المادة 17 : يمكن أن ترفض رخصة التجزئة أو تمنح شريطة مراعاة الاجراءات الخاصة التي يوصى بها الوزير المكلف بالعمران أو الوالى فى الحالات الآتية :

- عندما تكون التجزئة تمس بنظافة أو أمن العموم أو تمس بمصلحة الاماكن المجاورة والمواقع والمناظر الطبيعية والحضرية ،

- عندما تقتضى التجزئة تحمل البلدية بالاجهزة الجماعية غير المنصوص عليها أو تتجاوز عند صدور الطلب الامكانيات المالية لهذه المجموعة .

- عندما تكون التجزئة تخالف الاحكام لتصميم عمران موافق عليه أو عندما تكون الارض غيرصالحة للبناء .

المادة 18 : تقتضى رخصة التجزئة عند الضرورة وجوب التنفيذ من طرف طالب الاشغال أن يجعل من التجزئةصالحة لانجاز شبكة قنوات وطرق وشبكة توزيع الماء وتنظيف واطاءة عمومية ومساحة لوقوف السيارات ومساحات حرة ومساحة لغرس الاشجار واشغال الهندسة المعمارية المدنية اللازمة للخطوط السلكية، ويمكن الترخيص بتنفيذ الاشغال على عد مراحل .

وينبغى اذا اقتضى الامر :

- تخصيص بالمجان وبغير المجان لبعض الاماكن المعدة لانشاء تجهيز عمومي لبناياتصالحة للتجارة أو الصناعة التقليدية أو انشاء محلات مهنية ذات طابع صناعي فى أجزاءصالحة للسكن عندما لا تضر بالسكن،

- مساهمة الطالب فى مصاريف التنفيذ للاجهزة الجماعية اقتضاها انجاز التجزئة المزمع تنفيذها ،

- تغيير أو الغاء مقتضيات دفتر الشروط المخالفة لوضعية التجزئة ،

- انشاء جمعية مكلفة بتسيير وصيانة المنشآت والاصلاحات ذات المصلحة الجماعية .

المادة 19 : لا يتجاوز أجل الصلاحية المحدد فى قرار رخصة التجزئة سنتين ابتداء من تاريخ تسليمها .

وتصبح رخصة التجزئة ملغاة اذا لم تتم أشغال انجاز التجزئة سنتين ابتداء من تاريخ تسليمها .

المادة 20 : لا يتم بيع أو كراء أرض داخل تجزئة الا اذا منحت السلطة التي أعطت رخصة التجزئة شهادة ورد فيها تنفيذ الاشغال وكذا التعليمات المفروضة فى قرار رخصة التجزئة .

وتفرض هذه الشكلية بالنسبة لبيع أو كراء أجزاء تتضمن بنايات توجد بالتجزئة المزمع انشاؤها يتضمن عقد البناء أو الكراء مراجع هذه الشهادة .

لا يقتضى منح الشهادة أن المستفيد من رخصة التجزئة يتحرر من المسؤولية تجاه مشتري الاجزاء ولا سيما فيما يخص انجاز الاشغال .

المادة 21 : يمكن تغيير دفتر شروط التجزئة المرخص بها قبل الموافقة على تخطيط العمران بموجب قرار من الوالى بعد أخذ رأى رئيس المجلس الشعبي البلدى وتحقيق المنفعة العمومية من أجل انجاز عمليات البناء طبقا لاحكام هذا التخطيط،

- واما بصفة عامة قصد أى عمل مشترك للملاكى الاجزاء المكونة لنفس المجموعة .

ان تطبيق أحكام هذه المادة لا يمكن أن يرمى بحال من الاحوال الى نزع المسؤولية عن المجزئين والمتغيبين الذين يتابعون طبقا للقانون .

ان لجان الاحياء حسب مفهوم هذا الامر هي جمعيات نقابية يؤسسها الملاكون المعينون بالامر .

ان اللجنة يرخص بها أو اذا اقتضى الحال تنشأ بموجب قرار من الوالى .

المادة 28 : على ملاكى الارض المجاورة للتجزئة والواقعة بجانب الحافة للطرق التى يريدون استعمال أشغال التهيئة المنجزة عليهم أن يتحملوا نفس التكاليف التى يتحملها أعضاء لجنة الحي .

المادة 29 : يجوز للولايات والبلديات أن تساهم بالقدر الذى تراه صالحا من مصاريف التهيئة التى تمت من طرف لجان الاحياء .

المادة 30 : يجوز للجان الاحياء المرخصة من الوالى أن تعقد قروضا قصد ضمان تنفيذ الاشغال .

المادة 31 : يطالب المجزؤون والوسطاء الذين يتحملون المسؤولية فيما يخص التهيئة للاجزاء الناقصة، من طرف لجنة الحي أو فى عدمها من طرف الوالى .

يتابعهم الوالى لاجبارهم اما بانجاز الاشغال للتهيئة واما لتسديد المصاريف المترتبة عن هذه الاشغال .

ويمكن أن يسبق المتابعة اجتماع لجنة التوفيق بدعوة من الوالى وبرئاسته أو برئاسة مثله .

وتتضمن هذه اللجنة زيادة عن ممثل الادارة ممثل لجان الاحياء المعنية والمجزئين. وتتوقف جميع التعليمات مع اجتماع لجنة التوفيق .

المادة 32 : يتمتع المجزؤون الذين لا يزالون مالكين لجزء أو عدة أجزاء فى مجموعة أجزاء ناقصة بقروض ويجبرون على تسديد جزء من القروض المتعلقة بأجزاءهم .

الباب الثالث المراقبة والعقوبات

المادة 33 : يجوز للوزير المكلف بالعمران وممثليه والوالى وممثلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران التابعة لسلطته ولرئيس المجلس الشعبى البلدى أو ممثليه أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البناءات أو التجزئات كلما التزمت الضرورة ذلك وللسلطة المختصة المكلفة بالملك العمومى للدولة الذى يوجد بجانبه البناء أن تتأكد فى نفس الاحوال من مراعاة الخط والمستوى .

المادة 34 : لا يرخص بفرع التزويد بالماء العذب الا بتقديم قرار رخصة البناء .

وعند انتهاء البناء وكذا عند الاقتضاء انتهاء الاشغال للتهيئة التى يتحملها البناء حسب الشروط المنصوص

ويشعر كل الملاكين للاجزاء عن فتح التحقيق العمومى المنصوص عليه أعلاه .

وفى هذه الحالات لا يسرى مفعول التغيرات فى دفتر الشروط التى تتطلب أشغالا الا بموافقة البلدية لتحمل التكاليف بعد الاشغال .

ويتحمل تكاليف الاشغال من قام بالتغيرات سواء الملاكون أو البلدية .

ينشر القرار المعدل لدفتر الشروط المتضمن تاريخ تطبيقه بمكتب المحافظة العقارية للمصالح المالية للولاية .

المادة 22 : لا تمنح رخصة التجزئة لغرض صناعى الا اذا كانت التجزئة المقررة تتناسب وأحكام التخطيط الموافق عليه وعند الاقتضاء فى حالة عدم وجود التخطيط عندما يوافق عليه من طرف رئيس المجلس الشعبى البلدى .

المادة 23 : لا تمنح رخصة التجزئة لغرض صناعى الا اذا التزم الطالب بأن يتحمل مشترى الاجزاء تكاليف جميع الاجراءات والاطهارة الضرورية للمعالجة الرامية الى ازالة المياه الصناعية للمواد السائلة الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية أو الفلاحة. ومن جهة أخرى لا بد أن تتوفر الاحكام الرامية الى الحد من مستوى الضجيج .

المادة 24 : يوجه طلب رخصة التجزئة الموقع من طرف الملاك أو وكيله أو من طرف المصلحة أو الهيئة العمومية الى رئيس المجلس الشعبى للبلدية حيث توجد الارض للتجزئة .

المادة 25 : ان السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة تأمر باجراء التحقيق التقنى والادارى للمشروع وباجراء تحقيق خاص بالمنفعة العامة كما فى حالة نزع الملكية ان رأت ذلك لازما .

فهى تحدد المشاركة فى مصاريف التنفيذ للتجهيزات العمومية التى على الطالب أن يقدمها .

ولا بد للمقرر المتضمن رخصة التجزئة أن يبلغ الى الطالب فى الشهرين التاليين لتقديم الطلب .

وفى عدم وجود مقرر فى الاجل المحدد بهذه المادة فان الطالب يمكن أن يطعن برسالة مسجلة لدى الوزير المكلف بالعمران. وفى حالة عدم التبليغ من طرف الوزير المقرر فى الشهر الذى يلى تعتبر رخصة التجزئة مقبولة .

المادة 26 : ان طلب رخصة التجزئة يكون موضوع مقرر التأجيل لمدة سنه واحدة قابلة للتجديد مرة واحدة اذا كانت التجزئة لا تتناسب وأحكام مخطط العمران أو اذا نجم عن تنفيذ التجزئة مصاريف مرتفعة .

الفصل الثانى لجان الاحياء

المادة 27 : يمكن للجان الاحياء أن تتألف :

- اما بقصد تهيئة مجموعة من الاجزاء غير الصالحة المنشأة أو التى شرع فيها قبل نشر هذا الامر ،

المادة 39 : ان تنفيذ الاشغال أو استعمال الارض مخالفة للالتزامات المنصوص عليها في هذا التنظيم المتخذ لتطبيقه أو مقتضيات الرخص المسلمة طبقا لاحكام تلك النصوص، يعاقب بغرامة من 1.500 دج الى 300.000 دج، وعند تكرار الجريمة يحكم بالسجن لمدة تتراوح من شهر الى ستة أشهر .

ان العقوبات المنصوص عليها في المقطع السابق يجوز الاعلان عنها ضد مستعملي الارض والمتمتعين بالاشغال والمهندسين المعماريين والمقاولين أو أى شخص مسؤول بتنفيذ هذه الاشغال، وتطبق هذه العقوبات أيضا :

1 - في حالة عدم التنفيذ في الآجال المحددة للاشغال الثانوية للتهيئة وللهدم المفروضة بمقرر قضائي ،

2 - في حالة عدم احترام من طرف المتمتعين بالرخص الممنوحة لمدة محدودة أو مؤقتة للآجال المحددة لارجاع الاماكن على حالتها الاولى أو تخصيصها لاستعمالها الاول.

تثبت المحكمة الجنائية في جميع الاحوال المنصوص عليها في هذه المادة بعد النظر في ملاحظات المصالح التقنية المختصة الواردة في الملف، أو بعد سماع الموظفين الممثلين لهذه المصالح وتأمر في حالة المخالفة اما بمطابقة حالة الاماكن مع رخصة البناء واما هدم الاماكن واعادة تخصيص الارض قصد رد الاماكن الى حالتها السابقة .

المادة 40 : ان انقضاء الدعوى العمومية التي تنتج عن وفاة المتهم أو العفو لا يتعارض مع تطبيق احكام المقطع الاخير من المادة 39 أعلاه الى غاية تاريخ التقادم المنصوص عليه في التشريع الجارى به العمل .

المادة 41 : ان المحكمة الجنائية تخول للمتنفع بالاشغال غير القانونية أو المستعمل بطريقة غير قانونية الارض أجلا لتنفيذ أمر الهدم والمطابقة أو اعادة التخصيص، ويمكن أن يرفق مقرره بفرض 20 دج الى 500 دج لكل يوم تأخير. ويجوز للمحكمة الجنائية أن ترخص بعد انتهاء الاشغال باعادة دفع من جزء ما فرض عليه مقابل التأخير اذا كان المدين قد أثبت أنه لقي مانعا لاحترام الاجل المحدد من جراء ظروف خارجة عن ارادته .

ان المبلغ المفروض يسدد لفائدة البلدية حيث وقعت المخالفة مثل الضرائب المباشرة .

المادة 42 : اذا لم يتم الهدم والمطابقة أو اعادة الاماكن على حالتها القديمة بعد انتهاء الاجل المحدد بحكم يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدى أو الوالى أن يأمر بالقيام بالاشغال اللازمة لتنفيذ مقرر العدالة ويتحمل مصاريف والاطار المستفيد من الاشغال المنجزة مخالفة للقانون أو للاستعمال غير القانوني للارض .

المادة 43 : وتعين المخالفة للاحكام المتعلقة برخصة التجزئة وتتابع ضمن نفس الشروط بالنسبة للمخالفات الخاصة برخصة البناء .

المادة 44 : ان عدم احترام التنظيم المطبق على رخصة التجزئة يترتب عنه الغاء الشراء والايجار المتعلقين بالاراضى الموجودة داخل التجزئة .

عليها في المادة 9 أعلاه يقدم المستفيد بالاشغال بمقر المجلس الشعبي البلدى تصريحاً وتتم مراقبة مطابقة البناءات للقوانين الجارى بها العمل وللشروط المفروضة برخصة البناء حسب الطرق المحددة بمرسوم تطبيق هذا الامر .

تمنح السلطة حسب الشروط المحددة بالمرسوم المذكور أعلاه رخصة البناء وتمنح اذا اقتضى الحال شهادة المطابقة .

وهذه الشهادة بمثابة رخصة السكن اذا أعد البناء للسكن، ولا بد أن تتوفر لانجاز وصل الكهرباء والغاز والتلفون، وترخص بقبول العموم والمستخدمين اذا أعد البناء للصناعة والتجارة مع مراعاة الاحكام التشريعية الخاصة فيما يخص استغلال المؤسسات الخطيرة وغير اللاتقة وغير النظيفة .

وفى عدم وجود مقرر فى خمسة عشر يوما التي تلى ايداع التصريح بانتهاء البناء فان الطالب يمكن أن يطعن فى ذلك بموجب رسالة مسجلة اما للسوزير المكلف بالعمران اذا كانت السلطة المختصة هى الوالى واما للوالى فى الحالات الاخرى.

وعلى السلطة التي قدم اليها الطعن ان تبلغ مقررها فى غضون الخمسة عشر يوما التي تلى والا تعتبر شهادة المطابقة مقبولة .

المادة 35 : لا يمكن لاي أحد أن يعارض ممارسة حق الزيارة المنصوص عليها فى المادة 33 أعلاه والا فستطبق عليه العقوبات المنصوص عليها فى قانون العقوبات .

المادة 36 : يمكن لاي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض من طرف الوزير المكلف بالعمران أو الوالى أو رئيس المجلس الشعبي البلدى حسب السلطة التي يتبعونها، أن يحرر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة مالم يثبت العكس.

وأن شروط الاثبات والمتابعة من أجل المخالفات لاحكام عدا الامر لتحديد بمرسوم التطبيق المنصوص عليه فى المادة 48 أدناه.

المادة 37 : يجوز للمحكمة ولرئيس المجلس الشعبي البلدى أن يوقفا فى حالة الاستعجال، الاشغال بعد استماع المنتفع من الاشغال أو بعد استدعائه رسميا أن يحضر أثناء الثمانية والاربعين ساعة، ويجب أن يكون حكم أو قرار المحكمة مسببين . يرسل بنسخة من قرار الايقاف فورا الى النيابة العامة .

ويجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدى ان يتخذ اجراءات العنف اللازمة ليضمن التطبيق السريع للمقرر .

ان السلطة التابعة لرئيس المجلس الشعبي البلدى بموجب المقاطع السابقة لا تعارض حق الوالى فى أن يتخذ فى جميع الاحوال حيث رئيس المجلس الشعبي البلدى لم يوفر ذلك وبعد اذار ظل بدون نتيجة وبعد أجل أربع وعشرين ساعة جميع الاجراءات المنصوص عليها بهذه المادة .

المادة 38 : فيما اذا تواصلت الاشغال مخالفة للمقرر القضائي أو القرار القاضي بالتوقيف يعلن عن غرامة 1500 دج الى 300.000 دج وسجن لمدة خمسة عشر يوما الى ثلاثة أشهر أو باحدى هاتين العقوبتين فقط ضد المخالف .

المادة 47 : اذا كانت الاشغال عند انتهاء الاجل المحدد بموجب الحكم لم تطابق مع التعليمات لقرار رخصة التجزئة يجوز للوالي أن يأمر بتنفيذ الاشغال تلقائيا ويتحمل المصاريف والمخاطر المجرى .

ويمكن للمحكمة الجنائية عند انتهاء الاشغال أن تأذن بتسديد جزء من المبلغ المفروض اذا كان الجزئي يبرر أنه كان له مانع في احترام الاجل المضروب من جراء ظروف خارجة عن ارادته .

المادة 48 : تحدد كفاءات تطبيق هذا الامر بموجب مرسوم بناء على تقرير الوزير المكلف بالعموان .

المادة 49 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر .

المادة 50 : يسرى مفعول هذا الامر ثلاثة أشهر بعد نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

المادة 51 : ينشر هذا الامر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

وحرر بالجزائر في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 .

هواري بومدين

ويعلن عن هذا الاجراء بمقرر قضائي يطلب من المشتريين والمستأجرين، ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي . ويتحمل المصاريف والاضرار المجرى بدون مساس بالتعويضات المدنية عند الاقتضاء .

المادة 45 : لا يقام أى اشهار كيفما كان وأى وعد بالايجار بتقديم تسبيق أو بدونه من طرف أى شخص خاص قبل اصدار رخصة التجزئة تحت طائلة غرامة تتراوح من 1.500 دج الى 300.000 دج .

وكذا الامر بالنسبة لكل وعد بالبيع يعطى من طرف شخص خاص مخالفا لاحكام الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974، المشار اليه أعلاه أو لهذا الامر .

المادة 46 : يحرر محضر للمخالفة المشاهدة اثر مراقبة أو تحقيق في عدم المطابقة لتعليمات قرار رخصة التجزئة .

تطبق على المخالف العقوبات المنصوص عليها في المادة 39 أعلاه اذا كانت التعليمات المفروضة بموجب هذا القرار لم تحترم . ويمكن أن يجوز أيضا للجزئي أجل لاجل المطابقة مع هذه التعليمات والا تفرض عليه غرامة قدرها 50 الى 500 دج يوميا من التأخير الى يوم انشاء الاشغال .

ان المبالغ المفروضة بهذا الصدد تسدد طبقا للاحكام المنصوص عليها في المادة 41 من هذا الامر .

مراسيم، قرارات، مقررات

يرسم مايلى :

الفصل الاول

شكل وشروط تسليم رخصة البناء

المادة الاولى : يحرر طلب رخصة البناء وفقا للنماذج المقررة من طرف الوزير المكلف بالعموان ويتضمن الملف الملحق بهذا الطلب في أربعة نظائر، الاوراق التالية .

أ - في جميع الاحوال :

1 - خريطة للموقع، موضوعة على مقياس 1/5.000 أو 1/2.000 ويتضمن بيان الاتجاه وطرق النقل المحلية ونوعها وتسميتها ونقط الاستدلال التي تسمح بحصر مكان الارض .

2 - رسم خريطة لمجموع البناء والتهيئات موضوع على مقياس 1/200 أو 1/500 بالنسبة للمشاريع التي تغطي مساحة 3 هكتارات فأكثر وتتضمن البيانات التالية :

- الاتجاه ،

- حدود الارض ومساحتها وتخطيط الاسوار ،

- نوع وارتفاع أو عدد طوابق الأبناء المجاورة وكذلك مساحتها بالنسبة للحدود ،

وزارة الاشغال العمومية والبناء

مرسوم رقم 75 - 109 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء

ان رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء ،

- بناء على تقرير وزير الاشغال العمومية والبناء ،

- وبمقتضى الامرين رقم 65 - 182 ورقم 70 - 53 المؤرخين في 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 و 18 جمادى الاولى عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1970 والمتضمنين تأسيس الحكومة،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عفاية لصالح البلديات،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء ،

- وصف مختصر لحجز التسخين (المراجيل والمدخن وجهاز تموين وخزن المحروقات وتهوية الاماكن) ،

- الوسائل الخاصة للدفاع والنجدة ضد الحريق ،

- نوع وكميات المواد السائلة والصلبة أو الغازية المضررة بالصحة العمومية أو الزراعة والتي تحتويها المياه المستعملة والمفرغة والمصادر الغازية وكذلك جهاز العلاج أو التصفية المحتملة) ،

4 - بالنسبة للمؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبة ضمن أصناف المؤسسات الخطرة أو المضررة بالصحة أو المزعجة : قرار الوالي المتضمن الترخيص بالاحداث أو التوسيع أو علم الوصول للتصريح المسبق الى الوالي ونسخة ذلك التصريح .

5 - بالنسبة للبناءات التي تقوم بها المصالح أو الهيئات والمؤسسات العمومية التابعة للدولة والولايات والبلديات : محضر اختيار الارض والذي حدد الاجراء المتعلق به في الفصل الخامس من هذا المرسوم .

المادة 2 : يجب أن يكون طلب رخصة البناء موقعا بامضاء صاحب الارض أو وكيله أو المستأجر أو المصلحة أو الهيئة العمومية صاحبة التخصيص والذين يجب عليهم أن يقدموا : اما نسخة من سند الملكية واما الوكالة أو الترخيص الممنوح من المالك والمتضمن الاذن بالبناء واما نسخة من المقرر الرسمي المتعلق بتخصيص الارض .

تحدد أصناف البناءات التي تقتضي فضلا عن ذلك، امضاء أحد المكاتب العمومية للدراسات أو امضاء مهندس معماري، بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران .

المادة 3 : وفي جميع الحالات، يجب أن يوجه طلب رخصة البناء والملفات التي يجب أن يرفق بها في أربعة نظائر الى رئيس المجلس الشعبي البلدي التابع للبلدية التي يقصد فيها انجاز الاشغال .

يثبت تاريخ ايداع الطلب بايصال مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا سيما هذا الايصال الا بعد التحقيق في الاوراق الضرورية لتكوين الملف والمعدة في المادتين I و 2 أعلاه .

يحيل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية أيام بعد تاريخ ايداع الطلب الملف المكون من أربعة نظائر والمشار اليه في المادة الاولى أعلاه، مصحوبا برأيه، الى مدير المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية والمكلف بالبناء لاجل التحقيق ويجب ان يتضمن الرأي ملاحظاته أو عند الاقتضاء اقتراحاته .

المادة 4 : يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في التحقيق المتعلق بطلب رخصة البناء مايلي :

I تحديد مكان البناءات المقصودة ونوعها وتأسيسها وطريقها وأهميتها وحجمها ومظهرها العام وملاءمتها للامكنة المجاورة وذلك مع مراعاة الاوامر المتعلقة بالعمران

- ارتفاع أو عدد طوابق البناءات الموجودة والمصممة على الارض وانشاؤها وأطرافها بالنسبة لحدود الارض ،

- تخصيص مختلف البناءات وكذلك مختلف المساحات غير المبنية ،

- المساحة الكاملة للأرضية والمساحة المبنية على الارض ،

- منحنيات مستوى الارض أو مساحة التسوية أو مقاطع الرسوم البيانية للأرض ،

- بيان شبكات المنافع العامة (أى الطرق والمياه والكهرباء ٠٠٠ الخ) الخاصة بالأرض مع مميزات التقنية الرئيسية وكذلك نقط الوصل وتخطيط شبكة الطرقات والشبكات المختلفة المصممة على الارض .

3 - الخرائط الموضوعة على أقل مقياس يبلغ سنتمترا واحدا لكل متر من التوزيع الداخلى لمختلف مستويات البناءات (تحت الارض مع بيان القنوات والطوابق الأرضية والطوابق) وكذلك ارتفاعات الواجهات والاسوار والمقاطع الضرورية . ويجب أن توضح في الخرائط طريقة التزويد بالماء والكهرباء والغاز والخطوط اللاسلكية وكذلك جهاز تفريغ المياه المستعملة ومياه الامطار . ويجب ان تتضمن بيان خزانات أو أحواض الماء والمحروقات مع قدرتها وكذلك بيان مجارى الدخان والتهوية، كما يجب أن يظهر في الخرائط تخصيص مختلف الاماكن، كما يجب أن تظهر في الخرائط الخاصة بتحويلات الواجهة أو الانشاءات الكبرى أجزاء المنشآت القديمة بشكل متميز سواء كان محافظا عليها أو مهدمة ثم المنشآت الجديدة المصممة .

ب - عند الاقتضاء :

I - بالنسبة للبناءات المصممة على طرف الاملاك العمومية : قرار خط التنظيم وكذلك التسوية اذا كان لها محل ،

2 - بالنسبة للبناءات المصممة على أرض تكون جزءا من التجزئة المعدة للسكن أو غيره : مراجع رخصة التجزئة الممنوحة ،

3 - بالنسبة للبناءات المعدة للاستعمال الصناعي أو التجارى أو المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور : ملخص مرفق بالرسوم البيانية الضرورية والمشتمل على البيانات التالية :

- عدد القوام الكامل للمستخدمين وقدرة قبول كل عمارة، طريقة بناء الانشاءات الكبرى والسقوف ،

- نوع المواد المستعملة سواء كان للبناء أو للزينة وكذلك التهيئات الداخلية ،

- وصف مختصر لجهاز التموين بالكهرباء (وسائل الانتاج والتحويل والتوزيع) وبالفاز (مكان العدادات والتخزين المحتمل) ،

يجب على المصالح المشاورة أن ترد في جميع الاحوال وفي الاجل المحدد، الملف الملحق بالطلب .

كما يجوز لمديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية أن تقترح على الوالي بالعمل على استشارة لجنة هندسة المدن التابعة للولاية، اذا رأت موجبا لذلك .

وتكون هذه الاستشارة الزامية اذا كان تسليم رخصة البناء ينطوي على مخالفات لاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل وكذلك لاحكام المخططات الحضرية المصادق عليها .

المادة 6 : تقترح مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية كامل التحفظات والتعليمات الخاصة التي يمكن أن يكون تسليم الرخصة المطلوبة موقوفا عليها .

كما يمكنها أن تقترح بان تمنح الرخصة لمدة محدودة أو بصفة مؤقتة ومشفوعة بمهل لاعادة حالة الاماكن الى الحالة التي كانت عليها أو اعادة تخصيص الارض الى الحالة التي كانت تستعمل فيها .

المادة 7 : اذا كان هناك مايدعو الى تطبيق تدابير الصيانة المتعلقة بمخططات العمران، فيجب على مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية أن توجه الملف الى الوالي مع اقتراحاتها، وفي حالة ما اذا قرر الوالي تأجيل البت في الطلب، فيجب أن يصدر مقرر في الآجال المنصوص عليها في المادة 7 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمشار اليه أعلاه .

المادة 8 : يجب على مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية أن تدلي برأيها في المشروع الذي تم التحقيق فيه كما هو مذكور في المادتين 5 و 6 أعلاه، ويجب عليها أن تحيل هذا الرأي الى السلطة المختصة للبت في الطلب وذلك في ظرف خمسة عشر يوما على الاقل قبل انقضاء الآجال المحددة في المادة 7 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمشار اليه أعلاه .

واذا كان تسليم رخصة البناء تابعا لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، وكان هذا الاخير طلب صرف النظر عن آراء المصالح التقنية التي يدلي بها عند التحقيق في المشروع، فانه يحيل الطلب الى الوالي مع تقرير مسبب تطبيقا للمادة 4 من الامر المذكور أعلاه ويجب ان يصدر مقرر الوالي في المهل المنصوص عليها في المادة 7 من الامر المذكور أعلاه .

المادة 9 : يحل القرار المتضمن رخصة البناء محل رخصة التجزئة اذا كان الامر يتعلق بانشاء بنايات معدة للملكية المشتركة التي تقتضي تقسيم قطع الاراضي .

ويمكن أن يتضمن هذا القرار الزام الباني بانجاز بعض اشغال التجهيز قبل مباشرة كل بيع أو ايجاز .

والارتفاقات الادارية من جميع الالواع والمطابقة على المكان المقصود وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المقصود ادخالها .

(2) مراعاة الاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها فيما يتعلق بالامن وحفظ الصحة والبناء والمنظر الجميل .

المادة 5 : يتعين على مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية المكلفة بالبناء أن يكمل التحقيق في طلب رخصة البناء بمشاورة المصالح التي يهمها الامر .

وللقيام بهذا العمل تشاور المصالح المبينة بعده والتي تأخذ منها موافقاتها أو آراءها :

- مديرية الصحة والعمل والشؤون الاجتماعية للولاية، بالنسبة لكل مشروع بناء يشتمل على أكثر من مستويين ومخصص للسكن وبالنسبة لكل مشروع بناء صناعي أو تجاري ،

- مديرية الشؤون العامة والتنظيم والادارة المحلية للولاية، المكلفة بالحماية المدنية، بالنسبة لبناء عمارات مخصصة للاستعمال الصناعي أو التجاري بوجه عام، بالنسبة لكل بناء معد لاستقبال العموم وكذا بالنسبة لبناء عمارات هامة مخصصة للسكنى ويمكن أن يثير بناؤها اقتراحات خاصة ولاسيما فيما يتعلق بمكافحة الحريق .

وعلاوة على المصالح المبينة أعلاه، يجب مشاورة المصالح التقنية للآثار التاريخية والمواقع الجميلة والسياحة التابعة للولاية المعنية بالامر ، في الحالات التي تكون هذه المشاورة مفروضة بموجب التشريع، وفقا لاحكام الامر رقم 67 - 28I المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية ووفقا لاحكام المرسوم رقم 66 - 75 المؤرخ في 13 ذى الحجة عام 1385 الموافق 4 أبريل سنة 1966 والمتضمن تطبيق الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذى الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بالمناطق والاماكن السياحية .

كما ينبغي بالتالي، بالنسبة للمنطقة العمرانية التابعة للجزائر العاصمة، الحصول على الموافقة المسبقة من اللجنة الدائمة للدراسات والتنمية والتنظيم لناعية الجزائر، وذلك تطبيقا لاحكام المرسوم رقم 68 - 625 المؤرخ في 29 شعبان عام 1388 الموافق 20 نوفمبر سنة 1968 والمتضمن احداث تلك اللجنة .

وجوز لمديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية المكلفة بهندسة المدن مشاركة كل مصلحة أخرى أو هيئة عمومية معنية اذا رأت موجبا لذلك .

واذا لم تقم المصالح المختصة بما فيها مصالح «الكوميدور» والمدعوة للدلا، برأيها المسبب في ظرف خمسة عشر يوما اعتبارا من تاريخ استلام طلب الرأي، فتعتبر قد أدلت برأي موافق .

- أهمية البرنامج (قدرة الاستقبال وعدد المستخدمين) ،
- أثر المشروع في وسطه (الاحتياجات في مجال
التجهيزات والهيكل الأساسية والنقل والتلوث والاضرار
المحتملة) ،

- اندماج المشروع في وسطه (التجهيزات والهيكل
الاساسية الواجب احداثها، مسافات النقل والوسائل الجديدة
والاحتياجات المضادة للتلوث والاضرار المتوقعة) .

ب - وعند الاقتضاء :

(I) مخطط نموذجي للمساكن بالنسبة للبناءات المخصصة
للسكنى .

(2) وبالنسبة للبناءات التي تقوم بها المصالح والهيئات
والمؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولايات أو البلديات :
محضر اختيار الارض الذي حدد الاجراء المتعلق به بموجب
الفصل الخامس من هذا المرسوم .

المادة 16 : وفي جميع الحالات، يوجه الطلب الى رئيس
المجلس الشعبي البلدى التابع للبلدية التي يقصد انجاز
الاشغال فيها. ويثبت تاريخ ايداع الطلب بواسطة وصل يسلمه
رئيس المجلس الشعبي البلدى .

وبمجرد استلام الطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدى،
يحيله هذا الاخير في ظرف الثمانية ايام التالية للاستلام في
أقصى حد، الى مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية
ويطلعها على ملاحظات وعند الاقتضاء على اقتراحاته .

تقوم مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز بدراسة الملف
وعند الاقتضاء تدعو الطالب لتقديم الاوراق التكميلية. وفي
هذه الحالة، تنقطع الآجال وتستأنف اعتبارا من اليوم الذي
تستلم فيه المديرية الاوراق التكميلية المطلوبة، والتي تسلم
الطالب اشعارا بالوصول وتحدد له الآجال الجديدة وفقا للاحكام
المنصوص عليها في المادة 19 من هذا المرسوم .

المادة 17 : تراعى في التحقيق المتعلق بطلب الموافقة
المسبقة العناصر المعدة في الفقرة الاولى من المادة 4 من هذا
المرسوم .

ويمكن لمديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية ان
تشاور أى مصلحة أو هيئة عمومية معنية اذا رأت موجبا لذلك .

المادة 18 : ان مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية،
عند نهاية التحقيق المنصوص عليه في المادة 17 أعلاه، تتخذ
التحفظات والتعليمات الخاصة والتي يمكن ان يكون تسليم
الرخصة موقوفا عليها، وتحيل الملف مع رأيها الى السلطة
المختصة للبت في الطلب .

فيتخذ المقرر من الوالى اذا وجب تطبيق تدابير الصيانة
المتعلقة بمخططات هندسة المدن أو اذا وجب الاخذ بمخالفات
للتنظيم الجارى به العمل وكان المقرر تابعا لاختصاص رئيس
المجلس الشعبي البلدى المعنى .

المادة 10 : يبلغ المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء من
السلطة المختصة الى مقدم الطلب . وترسل نسخة من المقرر
الى مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية والى رئيس
المجلس الشعبي البلدى المعنى عندما لا يكون مختصا باصدار
هذا المقرر .

المادة 11 : بمجرد ما يتسلم المستفيد رخصة البناء، يجب
عليه أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدى المعنى بتاريخ
فتح ورشة الاشغال . ويجب أن يكون الاعلام محررا تبعا
للمنموذج الملحق بهذا المرسوم .

المادة 12 : يجب على المستفيد من الاشغال أن يعلق نسخة
من رخصة البناء فى أرض الورشة قبل الاشغال ويجب أن
تبقى هذه النسخة معلقة طيلة مدة الاشغال .

وعلاوة على ذلك، تنشر خلاصة من رخصة فى ظرف
الثمانية ايام التالية لتاريخ التوقيع عليها بواسطة التعليق فى
مقر المجلس الشعبي البلدى حيث تظل معلقة طيلة شهرين .

المادة 13 : وبمجرد ما تعلق فى مقر المجلس الشعبي
البلدى خلاصة القرار المتضمن رخصة البناء والى ان ينقضى
عام ونصف على هذا التعليق، يمكن لكل شخص معنى بالامر أن
يطلع على القرار المتضمن رخصة البناء وعلى مخطط مجموعة
البناء وعلى مخطط التنفيذ .

و يتم الاطلاع فى مقر المجلس الشعبي البلدى فى الايام
والساعات المحددة من طرف رئيس هذا المجلس .

الفصل الثانى

المراقبة المسبقة

المادة 14 : يتخذ مقرر الموافقة المسبقة تطبيقا للاحكام
المنصوص عليها فى المادة 12 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ فى
20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه
أعلاه، وتوجه نسخة من هذا المقرر الى رئيس المجلس
الشعبي البلدى المعنى بالامر عندما لا يكون مختصا باتخاذ
هذا المقرر .

المادة 15 : يحزر طلب الموافقة المسبقة حسب النموذج
المقرر من طرف الوزير المكلف بالعمران .

يجب أن يتضمن الملف الموضوع فى أربع نسخ والملحق
بالطلب، الاوراق التالية :

أ - فى جميع الاحوال :

(I) خريطة للموقع موضوعة طبقا لبيانات المادة الاولى
(أ - I) من هذا المرسوم .

(2) خريطة لمجموع البناء موضوعة طبقا لبيانات المادة
الاولى (أ - 2) من هذا المرسوم وتتضمن البيانات المعدة
فيها .

(3) ملخصا يتضمن وصف البرنامج المعمارى للمشروع على
وجه الخصوص والبيانات المتعلقة بمايلى :

المادة 25 : تقوم مديرية المنشآت الأساسية والتجهيز للولاية بدراسة مشروع التجزئة وبالتحقيق التقنى فيه وذلك بالاتصال مع المصالح المعنية المنصوص عليها فى المادة 5 من هذا المرسوم .

وتجمع الموافقات والاراء طبقا للاحكام التشريعية والتنظيمية ويجب ان تتم هذه المشاورة فى آن واحد لدى المصالح .

تعتبر جميع المصالح المختصة المدعوة لالدلاء بالرأى والتي لم تعط جوابها المسبب فى ظرف العشرين يوما من استلام طلب الرأى، كأنها قد أدلت برأى موافق . وفى جميع الحالات، يجب على المصالح المشاورة ان ترد الملف الملحق بطلب الرأى، فى الاجل المحدد .

وتشاور لجنة هندسة المدن للولاية على نفس الاوضاع المنصوص عليها فى المادة 5 المذكورة أعلاه .

وبعد ذلك تعرض مديرية المنشآت الأساسية والتجهيز للولاية اقتراحاتها على السلطة المختصة لتسليم رخصة التجزئة .

فتتترح عند الاقتضاء تطبيق احكام المادتين 17 و 18 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمشار اليه أعلاه .

وتتترح فى هذه الاحوال التحفظات والاحكام الخاصة التى يمكن أن تستلزم لتسليم رخصة التجزئة . وعندما يقتضى تطبيق تدابير الصيانة المتعلقة بمخططات هندسة المدن، تحيل مديرية المنشآت الأساسية والتجهيز للولاية الملف الى الوالى مشفوعا باقتراحاتها، فاذا قرر الوالى ارجاء البت فى الطلب، فان مقرره يجب أن يصدر ضمن المهل المنصوص عليها فى المادة 25 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه .

المادة 26 : يجب أن يحتوى الملف فى نظائره الاربعة (أو الخمسة عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوزير) والمرفق بطلب رخصة التجزئة على الوثائق التالية :

أ - فى جميع الاحوال :

1 (I) خريطة للموقع على مقياس مناسب وتتضمن الاتجاه وطرق المواصلات مع بيان نوعها وتسميتها ونقط الاستدلال التى يمكن بها تعيين مكان الارض .

2 (2) سلسلة المخططات اللازمة والمتضمنة البيانات التالية والتي تبين على مقياس مناسب :

- حدود الارض ومساحتها ،
- نوع اشغال واستعمال الاراضى المجاورة وعند الاقتضاء نوع حجم البناءات المجاورة وكذلك مسافاتهما بالنسبة للحدود .
- منحنيات مستوى الارض أو سطح التسوية أو المقاطع التخطيطية للارض .
- بيان شبكات المنافع العامة التابعة للارض مع مميزاتها التقنية الرئيسية وكذلك نقط التوصل .

وعندما يكون المقرر من اختصاص هذا الاخير فانه يطلب صرف النظر عن استطلاع آراء المصالح التقنية ويحيل الملف الى الوالى لإصدار المقرر .

المادة 19 : ان الآجال المحددة للجواب على الطلب هى ثلاثون يوما، وتكون شهرين اذا وجب الحصول على رأى مصلحة أخرى غير مديرية المنشآت الأساسية والتجهيز للولاية أو اذا كان يجب اتخاذ المقرر من طرف الوالى أو الوزير المكلف بالامران .

المادة 20 : اذا لم يبلغ المقرر المتعلق بالموافقة المسبقة، فى الآجال المقررة، فالطالب أن يرفع أمره الى الوالى أو للوزير المكلف بالامران اذا كان المقرر تابعا لاختصاصه وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول لكى يمكن الحصول على الجواب .

المادة 21 : يجب أن يبلغ مقرر الوالى أو الوزير بواسطة رسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول، فى ظرف ثلاثين يوما اعتبارا من تاريخ استلام الطلب والا عدت الرخصة المطلوبة مبنوحة .

المادة 22 : لا يمكن بأى حال أن تحل الموافقة المسبقة محل رخصة البناء .

الفصل الثالث

التحقيق فى رخصة التجزئة وتسليمها

المادة 23 : يوضع ملف طلب رخصة التجزئة فى أربع نسخ وفقا لاحكام المادة 26 بعده، ويكلف الطالب بتقديم نسخة اضافية من الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوزير .

يوجه طلب الرخصة الى رئيس المجلس الشعبى البلدى بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول أو يودع فى مقر البلدية وفى هذه الحالة، يجب على رئيس المجلس الشعبى البلدى أن يسلم فى الحال وصلا عن هذا الايداع، وذلك عندما لا تقدم البلدية ذاتها بانجاز التجزئة .

المادة 24 : يجب أن يتناول درس الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبى البلدى النتائج التى يمكن أن تحصل من انجاز التجزئة فيما يتعلق بالوقاية الصحية والملاءمة الصحية وطابع أو مصلحة المساكن المجاورة وحماية المواقع أو المشاهد الطبيعية أو الحضرية وكذلك فيما يتعلق بحركة السير والتجهيزات العمومية والمصالح العمومية والمالية للبلدية .

ويحيل رئيس المجلس الشعبى البلدى الطلب مع رأيه المسبب، فى ظرف شهر اعتبارا من تاريخ استلام الطلب، الى مديرية الهيكل الاساسى والتجهيز للولاية المكلفة بالتحقيق التقنى للملف .

وعندما تقوم البلدية بانجاز التجزئة، فان رئيس المجلس الشعبى البلدى يحيل ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة والمكون طبقا لاحكام المادة 26 أدناه، الى مديرية الهيكل الاساسى والتجهيز للولاية المكلفة بالتحقيق التقنى .

- خريطة لموقع الارض المقصود تجزئتها وموضوعة ضمن الشروط الموضحة في الفقرة أ - I من المادة 26 أعلاه .
- مخطط للقطع المصممة مع تخطيط للطرق ولمختلف الشبكات ويشار فيه الى تأسيس البناءات وحجمها .
- عند الاقتضاء احدي الوثائق المنصوص عليها في الفقرتين ب / - I أو ب / 2 من المادة 26 أعلاه .

المادة 28 : يبلغ القرار المتضمن المصادقة على التجزئة المضاف اليه ينظر من الملف الى المستفيد من الاشغال ومدير المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية . وتوضع مجموعة ثالثة من المستندات تحت اطلاق الجمهور في مقر المجلس الشعبي المعنى وتحفظ مجموعة رابعة في سجلات الولاية .

وينشر القرار المتضمن منح الرخصة في مكتب الامانة العقارية، بناء على طلب السلطة التي صادقت على التجزئة ، وذلك على نفقة الطالب .

الفصل الرابع

قواعد خاصة بتسيير لجان الحي

- المادة 29 :** تؤلف لجان الحي وفقا للمواد من 27 الى 32 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمشار اليه أعلاه .
- ينضم الى هذه اللجان الملاكون والمستأجرون مع الوعد ببيع الاراضي الواقعة في منطقة اختصاص اللجنة .
- يجب على أصحاب التجزئات عدا البلديات فيما يخص الاراضي التي لا يزالون يملكونها، أن ينضموا الى اللجنة .
- تكون اللجنة مؤسسة اذا أنضم اليها الثلث على الاقل من المعنيين الذين يجب أن يكونوا حائزين لاكثر من الثلث من مساحة الاراضي . وتعد مؤسسة نهائيا بموجب قرار الترخيص الذي يصدره الوالي .

يعين أعضاء المكتب التابع للجنة الحي المكلفة بالادارة، اثناء اجتماع الجمعية العامة التأسيسية، اذا كانت شروط الاكثرية المنصوص عليها في المقطع السابق متوفرة .

واذا لم يتم تأسيس هذه اللجنة، جاز للوالي احداث اللجنة بحكم القانون .

الفصل الخامس

اختيار الارض

- المادة 30 :** ان الارض المعدة لتأسيس كل بناء أو تهيئة تقوم بها ادارات الدولة والولايات أو البلديات وكذلك المؤسسات أو المكاتب والمقاولات العمومية أو المقاولات المسيرة ذاتيا والموضوعة تحت وصاية الدولة أو الجماعات، يجب أن تكون موضوع اختيار متمم من لجنة اختيار الارض والتي يحدد تشكيلها وكيفية سيرها بموجب هذا الفصل .
- المادة 31 :** ان لجنة اختيار الارض بالنسبة لاختيارات الاراضي المعدة للبناءات التي يكون الترخيص ببنائها تابعا

- تحديد القطع المصممة مع تخطيط شبكة الطرق وشبكات التغذية بالماء والغاز والكهرباء والاضاءة العمومية وتفريغ المياه والمواد الوسخة .
- حصر المساحات لوقوف السيارات والفضاءات الخالية وتخصيصها .

- التأسيس ونوع المنشآت الجماعية .
- الاماكن المخصصة للتجهيزات العمومية والتجارة والحرف .

- تأسيس وحجم البناءات التي يمكن تشييدها في القطع .
- (3) - ملخص يتضمن البيانات التالية :**
- قائمة القطع مع مساحتها .
- نوع مختلف تخصيصات الاشغال والاستعمالات وأهميتها المتميزة بعدد المساكن ومجموع السكان وعدد الاستخدامات . . . الخ .

- الاحتياجات الملحة (ماء وغاز وكهرباء ونقل) وكيفيات توفرها .
- نوع الارتفاقات والاضرار المحتملة .

- (4) برنامج الاشغال ويتضمن الدلالة على مميزات مختلف المنشآت المقصودة وشروط انجازها مع تقدير كلفتها وتحديد الشروط التي يمكن فيها انجاز التجزئة على مراحل .
- (5) دفتر الالتزامات ويتضمن تحديد الالتزامات والارتفاقات ذات الصالح العام والمفروضة في التجزئة وكذلك الشروط التي يجب أن يتم التشييد على موجهها . ويحدد في دفتر الالتزامات هذا وضع الملكيات والمغارس والسياحات . ويمكن النص كذلك في دفتر الالتزامات على الزام مشتري القطع بتأليف لجنة الحي أو جمعية نقابية بقصد صيانة وتسيير الاجزاء المشتركة .

ب - عند الاقتضاء :

- (1) عندما تكون الارض واقعة على طرف الاملاك العامة : قرار خط التنظيم .
- (2) بالنسبة للتجزئات التي تقوم بها المصالح أو الهيئات والمؤسسات العمومية التابعة للدولة والولايات والبلديات : محضر اختيار الارض والذي حددت اجراءاته في الفصل 5 من هذا المرسوم .

- (3) بالنسبة للتجزئات التي فرض فيها انشاء لجنة الحي أو جمعية بقصد تسيير وصيانة الطرق والمساحات الخالية والمنشآت ذات الصالح المشترك والتي لا ترتب ضمن الاملاك التابعة للبلدية : قانون اساسي للجنة أو الجمعية .

- المادة 27 :** خلافا لاحكام المادة 26 أعلاه، يمكن أن يرخص من طرف السلطة المختصة في انجاز التجزئات التي لا تتطلب تجهيزات جماعية أو انشاء ارتفاقات ذات مصلحة عامة وذلك على أساس ملف مصغر يتضمن مايلي :

الدراسات التقنية المكلف بالمشروع، يشارك هذان التقنيان أو ممثلهما في اجتماع اللجنة بصفة استشارية .

المادة 33 : ان اللجنة التي حدد تأليفها بموجب المادة 32 أعلاه ، يجرى توسيعها لجهة اختيارات الاراضى المعدة للبناءات أو التهيئة وتكون رخصة بنائها أو تجزئتها تابعة لاختصاص الوزير المكلف بال عمران ، بالممثلين المذكورين بعده :

- ممثل الوزير المكلف بهندسة المدن .
- ممثل الوزير المكلف بالتخطيط .

- ممثلو الوزراء الآخرين المعنيين ولاسيما وزير الفلاحة والاصلاح الزراعي والوزير المكلف بالمياه ،

- وعند الاقتضاء ، ممثلان عن وزير الاخبار والثقافة والسياحة اذا كانت الرخصة تتناول الآثار أو المواقع أو مناطق التوسع السياحي .

- ممثل الوزير الذي يقوم بالوصاية على المصلحة أو الهيئة المستعملة .

المادة 34 : ان الطلب المتعلق باختيار أرض معدة للبناء أو أية تهيئة والذي يجب على المصلحة أو الهيئة المستعملة تقديمه في أربعة نظائر، لا بد من ان يحتوى الزاميا على البيانات التالية :

- نوع وبرنامج أو تركيب البناءات والتهيئات المقررة وكذلك مميزاتها الرئيسية (المساحات المبنية والاحجام والوسائل ... الخ) ،

- مساحة الارض الضرورية والتي خصص منها ما هو معد للتوسيعات التالية ،

- الاحتياجات الملحة (ماء وغاز وكهرباء والنقل الحضري والنقل المتنوع ... الخ) ،

- نوع الارتفاقات والاضرار المختلفة ،

- الاقتراح أو الاقتراحات الخاصة بالتأسيس والمدرجة في خريطة على قياس مناسب .

المادة 35 : يوجه الطلب المعد حسب الاوضاع المحددة في المادة 34 أعلاه في 4 نظائر الى مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية بهندسة المدن والتي تتولى الكتابة لجان اختيار الارض المحدد تشكيلها في المواد 31 و 32 و 33 أعلاه .

وتحيل مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية ذلك الطلب ضمن مهلة 6 ايام الى رئيس لجنة اختيار الارض المخصصة بنوعيته مع عرضها عليه قائمة المصالح أو الهيئات أو الاشخاص الواجب استدعاؤها .

المادة 36 : يقوم رئيس لجنة اختيار الارض المختصة باستدعاء أعضاء اللجنة خلال مهلة 15 يوما . ويوضع في الاستدعاء تاريخ ومكان الاجتماع وكذلك هدفه ، ويرفق بالاستدعاء نسخة الطلب المنصوص عليه في المادة 34 السابقة أو بيانا تتوفر فيه عناصر الاعلام المدرجة في الطلب .

لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدى المعنى، تتألف على الوجه التالى :

- رئيس المجلس الشعبي البلدى المعنى أو مثله، رئيسا،
- ممثل مديرية الهيكل الاساسى والتجهيز للولاية المكلفة بهندسة المدن ،

- ممثلو المصالح الاخرى التابعة للمجلس التنفيذى للولاية عندما يكون وجودهم ضروريا ولاسيما ممثلو مديريات الزراعة والمياه وممثلو المصالح المالية (شؤون أملاك الدولة والتنظيم العقارى) ،

- وعند الاقتضاء : ممثلو مصالح الآثار والمواقع التاريخية ومصالح السياحة عندما تضم البلدية مبان أثرية أو مواقع مصنفة أو مناطق التوسع السياحية ،

- ممثل المصلحة أو الهيئة المستعملة .

وبالنسبة للبلديات التابعة للمنطقة العمرانية لمدينة الجزائر، فان لجنة الاختيار للارض تضم أيضا ممثل اللجنة الدائمة لدراسات ناحية الجزائر وتنميتها وتنظيمها وتهيئتها .

وعندما يتم تعيين المهندس الحضري المكلف بدراسات الهندسة الحضرية للبلدية والمهندس المعماري المكلف بالمشروع يشارك هذان التقنيان أو ممثلهما في اجتماع اللجنة بصفة استشارية .

المادة 32 : ان لجنة اختيار الارض بالنسبة لاختيارات الاراضى المعدة للبناء أو التهيئة التي تكون رخصة بنائها أو تجزئتها تابعة لاختصاص الوالى بمقتضى المادتين 4 و 15 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه، تتألف على الوجه التالى :

- الوالى ، رئيسا ،

- مدير الهيكل التأسيسى والتجهيزى للولاية المكلف بهندسة المدن، رئيسا فى حالة غياب الوالى ،

- مديرو المصالح الاخرى المعنيين والتابعين للمجلس التنفيذى للولاية ولاسيما مديرو الزراعة والمياه والصحة العمومية والشؤون الاجتماعية وكذلك مدير المصالح المالية (شؤون أملاك الدولة والتنظيم العقارى) ،

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،

- عند الاقتضاء ممثلو مصالح الآثار والمواقع التاريخية وممثلو السياحة ،

- ممثل المصلحة أو الهيئة المعنية وكذلك مدير مصلحة التنفيذ للولاية المعنية .

وتضم لجنة الاختيار فضلا عن ذلك ممثل اللجنة الدائمة لدراسات ناحية الجزائر وتنميتها وتهيئتها وذلك عندما تكون الارض واقعة دخل المنطقة العمرانية لمدينة الجزائر .

وعندما يتم تعيين المهندس الحضري المكلف بدراسات الهندسة الحضرية للبلدية والمهندس المعماري أو مكتب

آلت الى السقوط والتي يمكن أن تشكل بسقوطها خطرا للسكان والعموم .

ويجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يكلف بجميع التفقدات والمراقبات التي تظهر لازمة للتحقق من متانة كل جدران أو مبنى أو عمارة .

يتحتم على كل من له علم بوقائع تظهر وجود خطر في عمارة أن ينقل هذه الوقائع الى علم رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يمكن له أن يباشر الاجراءات المحددة بعده .

المادة 41 : تنفيذاً للمادة السابقة، يبلغ القرار المتضمن الامر بهدم أو ترميم المبنى المتداعي الى الملاك مع اذاره بأن يقوم بالاشغال في أجل محدد وإذا نازع في الخطر فيجب عليه أن يتدب خبيراً يكلف بمعاينة حالة المبنى حضورياً في اليوم المحدد في القرار بتحرير تقرير .

وفي حالة ما اذا لم يقيم الملاك بازالة الخطر في الاجل المحدد وبتعيين الخبير، تقوم المصالح التقنية البلدية بمعاينة حالة الامكنة .

يحال القرار وتقارير الخبراء الى الجهة القضائية المختصة، ويصدر القاضي حكمه في ظرف الثمانية أيام لهذا الابداع .

ويبلغ حكم الجهة القضائية المختصة للملاك بالطريق الاداري .

وبالإضافة الى ذلك يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يتخذ قراراً بمنع السكن اذا أثبتت المحكمة حالة الخطورة .

يجب أن يكون القرار المذكور مصادقاً عليه من طرف الوالي .

المادة 42 : في حالة الخطر الوشيك الوقوع، يشاور رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد توجيه اذار الى الملاك، مصالحه التقنية في ظرف الاربع وعشرين ساعة التالية لهذا الانذار . وإذا أثبت تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر الحسيم والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتخاذ التدابير المؤقتة اللازمة لضمان الامن، وباجلاء العمارة بوجه خاص .

وفي حالة عدم تنفيذ التدابير المأمور بها، في الاجل المحدد في الانذار، جاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتخذ من تلقاء نفسه وعلى نفقة الملاك تدابير الصيانة التي لا بد منها .

المادة 43 : في حالة عدم التنفيذ من طرف الملاك للتدابير المنصوص عليها في المادتين السابقتين، فإن مبلغ النفقات المتعلقة بتنفيذ الاشغال المفروضة بموجب المادتين 41 و 42 من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يدفع مسبقاً من البلدية ويجرى تحصيله على غرار تحصيل الضرائب المباشرة، وذلك دون الاخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 462 فقرة 3 من قانون العقوبات . بيد انه اذا تنازل الملاك الملاحق عن العقار المهدد بالخراب الى البلدية فانه يعفى من تنفيذ تلك الاشغال .

المادة 37 : تبحث اللجنة في الاقتراح أو الاقتراحات الخاصة بالتأسيس والذي يتولى عرضها ممثل مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية المكلفة بهندسة المدن . ثم تقوم اللجنة بعد الاستماع لرأي ممثل المصلحة أو الهيئة المستعملة وعند الاقتضاء للتقنيين، الادلاء برأيها الذي يجب أن يوضح فيه مايلي :

1 - حساب المشروع الخاص بالتأسيس مع خريطة هندسة المدن للمنطقة والقواعد العامة لهندسة المدن (الكثافة والمساحة المبنية وارتفاع البناءات والمساحة الخضراء وموقف المركبات وحركتها ... الخ .

2 - اندماج مشروع التأسيس في بيئته، مع مراعاة على وجه الخصوص التجهيزات الموجودة ومسافات النقل ووسائل النقل الحضري واضرار وارتفاعات المشروع ... الخ .

3 - امكانيات طريق المواصلات والشبكات المختلفة (مياه وكهرباء وغاز وتطهير) .

4 - طاقة الارض لاحتواء أساس المشروع مع مراعاة طبيعة الارض على وجه الخصوص وانحدارها ... الخ .

5 - كيفيات امتلاك الارض وارتفاعات المحملة والسارية عليها .

وإذا كان رأي اللجنة غير موافق بشأن الارض أو الاراضي المقصودة فانها تبذل جهدها لتعيين أرض مكانها .

المادة 38 : يحضر محضر الاجتماع في نفس الجلسة من طرف ممثل مديرية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية والذي يتولى كتابة الجلسة .

ويتضمن المحضر رأي اللجنة المشار اليه في النقط المعددة في المادة 37 السابقة .

فاذا لم يقع الاجماع على رأي ذكر في المحضر بيان الآراء المخالفة .

المادة 39 : اذا لم يقع الاجماع على رأي ضمن اللجنة التي يشترك فيها ممثلون عن الوزارات ضمن الشروط الموضحة في المادة 33 أعلاه، يحال المحضر من طرف الوالي المكلف بهندسة المدن للبيت فيه . ويصدر مقرر الوزير خلال 15 يوماً . ثم يعرض على أعضاء اللجنة للاطلاع عليه ويبلغ الى المصلحة أو الهيئة المستعملة .

وإذا لم يقع الاجماع ضمن واحدة من اللجنتين المنصوص عليها في المادتين 31 و 32 أعلاه فيحال المحضر للوالي . فيصدر هذا الاخير مقرره في غضون 15 يوماً . ويعرض مقرره بالتالي على أعضاء اللجنة للاطلاع عليه ويبلغ الى المصلحة أو الهيئة المعنية .

الفصل السادس

الاحكام الخاصة بالمباني المتداعية للسقوط

المادة 40 : يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم أو تقوية الجدران أو المباني أو العمارات من كل نوع اذا

وإذا تضمن محضر الجرد ما يؤيد مطابقة المنشآت المنتهية سلمت شهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 34 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه .

وإذا تبين من عملية الجرد ما يظهر بان الاشغال لم تنفذ طبقا للمخططات المصدقة والاحكام القانونية الجارى بها العمل واحكام رخصة البناء ، فان السلطة المختصة تعلم المعنى بان شهادة المطابقة لا يمكن ان تمنح له ، وانه ملزم بتحقيق مطابقة البناء على المخططات المصادق عليها والاحكام المطبقة وتذكره بالعقوبات المستوجبة لها بمقتضى الاحكام المنصوص عليها في المادة 39 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه وبالمنع من انجاز تمديدات الكهرباء والغاز والتلفون وتحدد للمعنى مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بانجاز المطابقة . فتقوم السلطة المختصة بعد نهاية المهلة المذكورة ، بناء على اقتراح مديرية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية بتسليم شهادة المطابقة اذا كان محل ذلك ، أو برفض تسليمها عند الاقتضاء وتباشر الملاحقات القضائية .

وإذا كان تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدى المعنى وكان هذا الاخير طلب صرف النظر عن آراء المصالح التقنية المدرجة في محضر الجرد فانه يحيل الملف الى الوالى مع تقرير مسبب . ويجب أن يصدر مقرر الوالى ضمن المهل المنصوص عليها في المادة 34 من الامر المذكور أعلاه .

الفقرة الثانية

شروط المخالفات وملاحقتها

المادة 47 : يدرج في محاضر ضبط المخالفات الموضوعة تطبيقا للامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه ، ولاسيما المادة 36 منه ، تاريخ المخالفات وأماكنها ونوعها .

المادة 48 : تبلغ نسخ المحاضر الموضوعة بدون ابطاء من طرف السلطات التى يكون الاعوان الذين قاموا بتجريبها تابعين لها ، الى رئيس المجلس الشعبي البلدى المعنى ومديرية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية المكلفة بهندسة المدن .

يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدى ان يأمر تطبيقا للمادة 37 من الامر المذكور أعلاه ، بوقف الاشغال اما بحكم القانون واما بناء على اقتراح مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية . فتحال نسخة قرار ايقاف الاشغال علاوة على ذلك الى النيابة العامة ومديرية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية .

ويجب أن يصدر قرار ايقاف الاشغال ضمن مهلة ثمانية أيام بعد ضبط المخالفة ، وعند انقضاء هذه المهلة ترفع مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية الامر الى الوالى لاتخاذ التدابير المنصوص عليها في المادة 37 من الامر المذكور أعلاه .

الفصل الرابع

المراقبة والعقوبات

الفقرة الاولى : شهادة المطابقة

المادة 44 : تطبيقا للمادة 34 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه ، يودع المستفيد من الاشغال فى مقر المجلس الشعبى البلدى المعنى فى مهلة 30 يوما من انتهاء البناءات وعند الاقتضاء ، أشغال التهيئة الواقعة على عاتقه تصريحا بانتهاء الاشغال المذكورة .

فيقوم رئيس المجلس الشعبى البلدى باعلام مديريةية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية المكلفة بهندسة المدن عن ايداع التصريح .

فاذا لم يودع تصريح انتهاء الاشغال ضمن الشروط والمهل المطلوبة يمكن اجراء المراقبة تلقائيا بالنسبة للمطابقة ، بناء على طلب رئيس المجلس الشعبى البلدى المعنى أو مديريةية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية .

تتولى التحقيق فى مطابقة المنشآت المنتهية للاحكام التنظيمية الجارى بها العمل ولاحكام رخصة البناء لجنة مشكلة من ممثلين مؤهلين قانونا من طرف رئيس المجلس الشعبى البلدى ومدير الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية وممثلى المصالح المعنية الاخرى ولاسيما الحماية المدنية بالنسبة للاحوال المنصوص عليها فى المادة 5 من هذا المرسوم .

وبالنسبة للبناءات المشيدة ضمن الشروط المحددة فى المادة 9 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه تسرى مراقبة المطابقة كذلك على أشغال التهيئة الواقعة على الباني .

المادة 45 : تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المنصوص عليها فى المادة 44 السابقة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبى البلدى المعنى وذلك بعد مشاورة مديريةية الهيكل الاساسى والتجهيز للولاية بشأن المصالح الواجب استدعاؤها ، فى مهلة ثلاثة أسابيع من ايداع التصريح بانتهاء الاشغال اذا حصل هذا الايداع .

ويوجه رئيس المجلس الشعبى البلدى تنبيهها بالمرور الى المستفيد من الاشغال يعلمه فيه بالتاريخ الذى ستجرى فيه المراقبة ، وذلك قبل ثمانية أيام على الاقل من التاريخ المحدد .

ثم يوضع محضر جرد فى نفس الجلسة بعد القيام بمراقبة المطابقة فيضمن هذا المحضر جميع الملاحظات وبيان رأى اللجنة فى درجة المطابقة المحقق فيها .

ويوقع المحضر من أعضاء اللجنة .

المادة 46 : تقوم مديريةية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية بحالة محضر الجرد المنصوص عليه فى المادة 45 السابقة مع مقترحاتها الى السلطة التى سلمت رخصة البناء وذلك للبت فى تسليم شهادة المطابقة خلال المهل المفروضة بموجب المادة 34 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه .

مرسوم رقم 75 - 110 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن تنظيم البناءات التابعة للامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء

البناء

ان رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

- بناء على تقرير وزير الاشغال العمومية والبناء،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 ورقم 70 - 53 المؤرخين في 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 و 18 جمادى الاولى عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1970 والمتضمنين تأسيس الحكومة،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء ولاسيما المادة 10 منه،

- وبمقتضى المرسوم رقم 75 - 109 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن تحديد كفاءات تطبيق الامر المتعلق برخص البناء والتجزئة،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 6 المؤرخ في 11 شوال عام 1387 الموافق 11 يناير سنة 1968 والمتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشديد البناءات على طول بعض الطرق تطبيقا للمادة 91 من قانون التعمير والاسكان،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : تطبيقا للمادة 10 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمشار اليه اعلاه، ومع مراعاة الاحكام الخاصة المنصوص عليها في التشريع الجارى به العمل ومخططات الهندسة العمرانية المصادق عليها، لا ترفض رخصة للبناء أو تجزئة الارض الا لاسباب مستندة للاحكام المتعلقة بتطبيق هذا المرسوم .

الفصل الاول

موضع البناءات والمواصلات

المادة 2 : اذا كانت البناءات أو التهيئات المقصودة تؤدي ابطال تخصيص الاراضى الزراعية، جاز رفض منح الرخصة بالبناء أو التجزئة، أو عدم منحها الا بشرط تنفيذ التدابير التى تكون ضرورية ولا سيما التدابير المنصوص عليها في المادة 7 من الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 المشار اليه اعلاه .

المادة 3 : اذا كانت البناءات من شأنها أن تمس بالسلامة الصحية أو الامن العمومي من جراء موقعها وقياساتها أو استعمالها، جاز رفض منح الرخصة بالبناء، أو عدم منحها الا بشرط المحافظة على الاحكام الخاصة والمدرجة في القرار المتضمن منح رخصة البناء .

المادة 49 : يمكن أن يتضمن قرار ايقاف الاشغال شروط التسوية القانونية المفروضة ومنح مهلة لا يمكن أن تتجاوز شهرين لهذا الغرض .

واذا تمت التسوية القانونية عند انقضاء المهلة، جاز للسلطة التى أمرت بايقاف الاشغال أن تأذن باستئناف الاشغال ورفع التدابير القسرية المتخذة وذلك بعد أخذ رأى مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية وبموجب قرار توجه نسخة منه علاوة على النيابة العامة الى مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية .

وعندما يطلب رئيس المجلس الشعبى البلدى صرف النظر عن رأى مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية، يحيل الملف الى الوالى للبت وذلك مع تقرير مسبب .

المادة 50 : ان مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية، بعد التحقيق التقنى لمحاضر ضبط المخالفة التى تتلقاها طبقا للمادة 48 اعلاه أو التى توضع من طرف أعوانها، تحيل الى رئيس المجلس الشعبى البلدى المعنى رأيا بشأن المخالفات المحققة والمقترحات المتعلقة بالملاحظات الواجب اتخاذها .

وينبغى على رئيس المجلس الشعبى البلدى أن يحيل خلال مهلة 10 أيام الملف والمتضمن ملاحظات مديرية المنشآت الاساسية والتجهيز للولاية وكذلك الطلبات الختامية الخاصة به، الى النيابة العامة للقيام بالملاحقة القضائية تطبيقا للمادة 39 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه اعلاه . وتبلغ نسخة من هذه الاحالة الى مديرية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية .

واذا لم يقم رئيس المجلس الشعبى البلدى خلال المهل القانونية باستجابة الطلب، تولت مديرية الهياكل الاساسية والتجهيز للولاية رفع الامر الى الوالى لاحالة الملف الى النيابة العامة .

الفصل الثامن

احكام عامة

المادة 51 : تحدد كفاءات تطبيق هذا المرسوم بموجب قرار يصدر عن وزير الاشغال العمومية والبناء المكلف بالعمران .

المادة 52 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم .

المادة 53 : يكلف وزير الاشغال العمومية والبناء المكلف بالعمران، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

وحرر بالجزائر في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 .

هواري بومدين

وفيما يتعلق بالطرق التي لا يوجد لها خط للتنظيم مصادق عليه، فلا يمكن أن تشيد عليها أية بناية على مسافة تقل عن ستة أمتار من محور الطريق الا اذا كانت من الطرق الموصلة للقطع أو مجموعات السكن المصادق عليها، أو الطرق المنصوص عليها في مخططات هندسة المدن المصادق عليها، وإن هواس الرجوع تثقل بارتفاع منع البناء .

ان المرائب الجماعية ذات الطابع التجارى والمرائب المعدة لسيارات الحمولة الزائدة عن 1200 كغ يمكن أن ينص على انشائها على طرق السير الكبرى أو ذات عرض يقل عن اثني عشر مترا، وذلك اذا اتخذت التدابير الخاصة بعدم الاخلال بالسير .

المادة 7 : يمنع انشاء طرق المواصلات بين بنايات القطع المجزأة والمجموعات السكنية على طرف طرق السير الكبرى . ولا يجرى الاتصال بالبنايات الا بطريق ثانوى يكون على أدنى درجة من الاتصال باتجاه طرق السير الكبرى . ولا يمكن ان تكون المسافة بين اتصاليين أقل من 500 متر .

المادة 8 : ان تجزئة القطع المعدة للبناء والبنايات المشيدة على تجزئة القطع والمجموعات السكنية يجب أن تزود بشبكة توزيع مياه الشرب المضغوطة وشبكة المجارى للتصريف المباشر للمياه القذرة المختلفة .

ويجب أن توصل هذه الشبكات بالشبكات العمومية للحى الذى أنشئت فيه مسكن تجزئى أو مجموعة مساكن .

المادة 9 : ان التزويد بمياه الشرب والتنظيف لكل بناية معدة للسكن أو غيره يجب أن يؤمنا طبقا للأنظمة الجارى بها العمل، وتنجز على نفس هذا الشكل عمليات تصريف وتطهير وطرح المياه المرسبة الصناعية .

وإذا كانت البناية واقعة على حافة طريق عمومي يشتمل على مجرى ماء للشرب أو على طرف نهج خاص يؤدي الى مثل ذلك الطريق، فان التوصيل يكون الزاميا وتوزع المياه لجميع أقسام البناية .

المادة 10 : يجب أن تتخذ التدابير المدرجة بعده، اذا لم تتوفر الشبكات العمومية ومع مراعاة تأمين الوقاية العامة والحماية الصحية :

— يمكن أن تزود شبكة توزيع مياه الشرب بواسطة مورد واحد للماء ،

— يمكن أن تقضى شبكة المجارى حسب الاحوال اما الى جهاز واحد للتصفية مع الطرح الى وسط الطبيعة واما الى أقل عدد ممكن من أجهزة التصفية المذكورة .

ولا بد من أن ينص على الاتصال التالى لهذه المنشآت الجماعية بالشبكات العمومية المصممة .

المادة 11 : اذا كان الوضع يتعلق بأراض واسعة وقليلة البناء أمكن منح استثناءات خاصة من الالتزام بانجاز ما يلى :

— شبكة توزيع مياه الشرب، بشرط أن يكون التزويد الفردى بها مؤمنا مع الوقاية من أى خطر للتلوث ،

المادة 4 : اذا كان البناء أو التهيئة مصممة على أرض معرضة لخطر طبيعي كالفيضان أو الانجراف والهبوط والانهار والسيل جاز رفض منح رخصة البناء أو التجزئة أو عدم منحها الا بشروط خاصة ويجب ادراج هذه الشروط فى القرار المتضمن منح رخصة البناء أو التجزئة .

المادة 5 : يجوز رفض منح الرخصة بالبناء لاجل انشاء عمارة أو مجموعة عمارات اذا لم تخصص لها طرق عمومية أو خاصة ضمن الشروط المقررة لها، ولا سيما على صعيد سهولة السير والمنافذ ووسائل الاقتراب التى تتيح المكافحة الفعالة للحريق . ويمكن أن يكون منح الرخصة معلقا على ما يلى :

I - انجاز الانشاءات المناسبة لوقوف المركبات خارج الطرق العمومية وبشكل مطابق لحاجات البناية المطلوب انشاؤها، فاذا كان الامر يتعلق بعمارات عمومية للمكاتب أو التجارة أو المؤسسات، وجب أن تكون مساحات الانشاءات كافية، بقصد امكانية تطويرها وتوفير موقف لسيارات المصلحة والمستخدمين والمرتفقين أو زبائن المؤسسة .

2 - انجاز التهيئات الخاصة والمتعلقة بالمخارج المقررة الى طرق السير الكبرى المشار اليها فى المادة 6 بعده .

المادة 6 : عملا بأحكام المرسوم رقم 68 - 6 المؤرخ فى II شوال عام 1387 الموافق II يناير سنة 1968 المذكور أعلاه، لا يجوز، خارجا عن المناطق العمرانية، العرف عنها والمحسدة بموجب قانون الطرق ومع مراعاة أحكام مخططات الهندسة العمرانية المصدقة، منح رخصة بناء لاية بناية مهما كانت وجهة تخصيصها ويكون موقعها المطلوب قريبا جدا من طرق السير الكبرى بالنظر لضرورات الوقاية الصحية وسكنية وأمن سكان البناية المعدة للبناء أو الاشخاص المدعويين للإقامة فيها، ولا سيما عندما يكون البناء مقررا على مسافة تقل عن :

أ - أربعين مترا من محور طريق السيارات .

ب - خمسة وعشرين مترا من محور الطرق بما فيها الخطوط الكبرى المحددة بالتنظيم الجارى به العمل وكذلك الطرق أو أجزاء الطرق المدرجة فى القائمة الموضوعة بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير وزير الاشغال العمومية والبناء لاجل شبكة الطرق الوطنية، وبناء على تقرير مشترك صادر عن الوزير المذكور ووزير الداخلية بالنسبة للطرق الاخرى .

ويجرى قياس هذه المسافات أفقيا، وترفع هذه المسافات على وجه التتابع الى خمسين وخمسة وثلاثين مترا عندما تكون البناية معدة للسكن .

ويمكن للوالى أن يمنح استثناءات من الاحكام السابقة فى الحالتين التاليتين :

— اما اذا كانت الطوبوغرافيا المتميزة للاماكن تجعل مجاوره الطريق مناسبة للوقاية الصحية وأمن وسكنية سكان البناية التى ستنشأ أو الاشخاص المدعويين للإقامة فيها .

— واما اذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بخدمة الطريق أو استعماله، لا سيما عندما يتعلق الامر بمراكز توزيع الوقود .

2 - بناء الامكنة المعدة للتجارة والصناعة التقليدية الملبية لحاجات سكان البنايات المصممة ،

3 - مشاركة القائم بالبناء بنفقات التنفيذ المتعلقة بالتجهيزات العمومية والتي لا بد منها للتشييد ،

4 - عند الاقتضاء، تأسيس جمعية للمالكين تكلف بتسيير وصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة الجماعية .

الفصل الثاني

انشاء البنايات ونهجها

المادة 16 : ان العمارات المصممة ضمن ملكية واحدة يجب انشاؤها ضمن شروط النوافذ المضيئة لغرف السكن التي يجب أن لا تكون محجوبة بأى جزء عمارة مشاهد تحت زاوية تزيد عن 45 درجة من فوق الخط الافقى المعتمد ارتكازا على هذه النوافذ .

ويمكن أن تزداد هذه الزاوية الى 60 درجة بالنسبة للواحدة الاقل اضاءة بشرط أن ينال أكثر من نصف غرف السكن هذه اضاءته من تلك الواجهة .

ويمكن أن تفرض مساحة أربعة أمتار على الأقل بين عمارتين غير متلاصقتين .

المادة 17 : ان احداث مجموعة عمارات معدة للسكن ومشملة على عشرين مسكنا على الأقل، يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية، عدا حالة التعذر بالنظر لوضع وحالة المواقع .

ان النصف على الأقل من الواجهات ذات النوافذ المعتمدة لاضاءة غرف السكن، يجب أن تنتفع من الشمس خلال ساعتين من النهار وطيلة مائتي يوم على الأقل فى السنة. ويجب أن يكون كل مسكن مجهزا على هذا الشكل بحيث يستضى نصف غرفه المسكونة على الأقل من الواجهات التى تتوفر فيها هذه الشروط.

وان النوافذ التى تضيء غرف السكن الاخرى، يجب أن لا تكون محجوبة بأى جزء من العمارة التى ترى ارتكازا على هذه النوافذ، تحت زاوية تزيد عن 60 درجة من فوق الخط الافقى .

المادة 18 : عندما يقتضى انشاء عمارة على حافة طريق عمومي، فان ارتفاعها يجب أن لا يتجاوز مسافة محسوبة أفقيا بين كل منها والجهة الاقرب من التسوية القابلة لها .

فاذا حصل التزام بالبناء ما وراء التسوية، فان حدود هذا الرجوع يحل مكان التسوية ويجرى مثل ذلك بالنسبة للبنايات المنشأة على حافة الطريق الخاصة، وان العرض الفعلى للطريق الخاص يكون مماثلا للعرض النظامى الخاص بالطرق العمومية .

ويمكن منح تساهل بمسافة مترين اذا كان الارتفاع المحسوب كما ذكر أعلاه لا يمكن من تشييد العدد الكامل من الطوابق المستقيمة، كما يجوز منح نفس التساهل بالنسبة للجدران والمداخن والتتواتر والعناصر الاخرى من البناء والمعلوم انه لا بد منها .

- شبكة مجارى المياه القذرة، بشرط أن لا يؤدى تطهيرها الفردى الى أى خطر للتلوث .

ولا تمنح هذه الاستثناءات الا بعد أخذ رأى موافق من مصلحة حفظ الصحة فى الولاية. انما يجب أن ينص على الاتصال فيما بعد لهذه المنشآت الجماعية بالشبكات العمومية المصممة .

المادة 12 : ان افراغ مياه المطر يجب أن يؤمن دون أن تبقى فى حالة ركود وان أرض الافنية الداخلية يجب أن تتوفر فيها انحدارات كافية ومضبوطة وأجهزة ضرورية لافراغ المياه بسرعة .

واذا كانت الأرض واقعة على حافة طريق مزود بمجرى فار مياه المطر المتجمعة يجب أن تيسل فى قناة تؤدى الى هذا المجرى المغطى .

وبالنسبة لكل طريق خاص يفضى الى طريق مزود بمسبل تحت الأرض، فان مياهه الوسخة يجب أن تفضى نحو شبكة مجارى المدينة عن طريق مجرى منشأ من طرف المالكين المعنيين . فاذا كانت البنايات مزودة بخزانات للتزويد بمياه الشرب ومركبة فى الجزء الاعلى منها، فيجب اتخاذ جميع الاحتياطات لمنع تلوث الماء .

ان افراغ مياه المطر والمياه الوسخة الصناعية والمواد القذرة من أى نوع كانت والصادرة من التجربات أو المؤسسات الصناعية، يمكن أن يتم فى الشبكات العمومية للتطهير بعد المعالجة الخاصة التى تحدد فى اذن مصلحة حفظ الصحة فى الولاية .

ان الاذن الخاص بتجزئة القطع المعدة للبناء والخاصة بالصناعة أو بناء المؤسسات الصناعية لا يمكن منحه الا عندما ينص فيه على أن شبكة مجارى المياه القذرة سوف تجمع المياه المرسبة الصناعية المعالجة مسبقا. ويمكن أن يعلق طرح هذه المياه على شروط ملائمة تستهدف تقييد كل نوع من التلوث .

المادة 13 : ان الاذن ببناء المؤسسات الصناعية يمكن أن يعلق على فرض الالتزام بالمعالجة الملائمة والمقبولة من طرف مديرية الصحة فى الولاية، والهادفة الى تصريف الدخان والافراغات منحه الا اذا روعي تنفيذ التدابير الضرورية .

وبالتالى يجوز فرض الاحكام الهادفة لتقييد مستوى الضجيج .

المادة 14 : اذا كانت البنايات المصممة تفرض بالنظر لموقعها أو أهميتها، انجاز تجهيزات عمومية جديدة من قبل البلدية وغير منصوص عليها فى برنامجها، جاز رفض الترخيص أو عدم منحه الا اذا روعي تنفيذ التدابير الضرورية .

المادة 15 : يمكن للسلطة المختصة بمنح رخصة البناء أن تفرض الشروط المدرجة بعده، بالنسبة لبناء كل عمارة معدة للسكن أو كل بناء صناعى أو غيره، يتطلب انشاؤه اما تهيئات أو أمكنة احتياطية للتجهيزات الجماعية أو ارتفاعات الاستعمال واما تجزئة الأرض :

I - انجاز شبكة الطرق وتوزيع الماء والتطهير والاضاءة العمومية ومساحات الوقوف والمساحات الحرة والعراس والملاعب وأجهزة الوقاية من الحريق ،

ويجب أن تكون البناءات على بساطة في الحجم والمنظر الموحد لمواد البناء المطابقة لتناسق البناء التام والوضع العام للمنطقة العمرانية وانسجام المشهد الطبيعي. أما الحيطان الفاصلة أو الكاذبة للعمارة، فلا بد، عندما لا تكون مؤسسة من نفس مواد بناء الواجهات الرئيسية، من أن يكون منظرها منسجما مع منظر الواجهات. وأن البناءات الملحقة والاماكن التقنية ولا البناءات المخصصة لمراكز التمويل الكهربائي يجب أن تندمج في المجموعة المعمارية والمشهد الطبيعي.

المادة 22 : يمكن رفض رخصة البناء المعد على ارتفاع أعلى من الارتفاع المتوسط للبناءات المجاورة أو تعليق منحها على اشتراطات خاصة، وذلك في المناطق المبنية جزئيا وذات المنظر الموحد والداخلية في المناطق العمرانية التي يكون مخطط هندستها العمرانية قيد الاعداد أو قيد المصادقة.

المادة 23 : ينبغي أن تنجز السياجات بشكل منسجم تماما مع البناءات الرئيسية مراعاة للقواعد المعمارية والبنائية.

وان مشروع السياج لا بد من ضمه الى طلب رخصة البناء. وان الارتفاع الكامل للسياجات لا يمكن أن يجاوز مترين وأربعين سنتيمترا على طول طرق السير، وان الجزء الكامل للسياجات يجب أن يكون طوله أقل بتر واحد يحسب ابتداء من الرصيف، وعندما يكون السياج معدا بنفس الوقت كجدار للدعم، جاز صرف النظر عن الحدود القصوى المذكورة أعلاه.

المادة 24 : يمكن رفض طلب رخصة البناء، اذا لم يؤمن بقاء المساحات الخضراء ذات الفائدة المحققة أو اذا كان انجاز المشروع يؤدي الى اتلاف عدد كبير من الاشجار.

ويمكن عدم منح رخصة البناء الا بشرط احداث وتهيئة المساحات الخضراء بالاتصال مع أهمية ونوع المشروع.

المادة 25 : ان احداث أو توسيع مجموعات العمارات أو العمارات ذات الطابع الصناعي أو المعدة كمستودعات وكذلك البناءات الخفيفة أو الموقنة، يمكن السماح بها بشرط تهيئة الحواجز الخضراء أو السياج أو اقامة حافة رجوع.

الفصل الرابع

القواعد العامة المتعلقة بالبناءات المعدة للسكن

المادة 26 : تسري هذه الاحكام في جميع البلديات على بناء عمارات السكن الجديدة، وعلى تحويل عمارات السكن الموجودة حاليا وذلك فيما اذا كان هذا التحويل يمس هيكل البناء أو يتناسق العام للعمارات مع مراعاة الاستثناءات المدرجة في المادة 46 بعده.

وتعد عمارات السكن حسب مفهوم هذه المادة، الاماكن المستعملة للسكن ليلا ونهارا، ماعدا المساكن المعدة للحياة المشتركة كالفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والاماكن المعدة للحياة المهنية، فيما اذا كانت هذه الاخيرة لا تمارس على الاقل جزئيا في نفس مجموعة الغرف كالحياة العائلية.

وعندما تكون الطرق على شكل منحدر فان ارتفاع الواجهة المتخذ من وسطها، يمكن أن يشمل طولها بكامله، بشرط أن لا يتجاوز هذا التساهل مقدار ثلاثة أمتار في النقطة الأكثر ارتفاعا بالنسبة لمستوى الارض.

واذا كانت المسافة أقل من 15 مترا بين طريقين غير متساويين من جهة العرض، ومختلفين من جهة المستوى، تجرى تسوية ارتفاع البناية المشيدة بين الطريقين بواسطة الطريق الأكثر عرضا أو المستوى الأكثر ارتفاعا، بشرط أن لا يكون الزائد من الارتفاع الناتج من ذلك، مجاوزا ستة أمتار للمستوى المسموح به للطريق الأكثر ضيقا أو المستوى الأقل ارتفاعا.

واذا كانت البناية مشيدة على زاوية طريقين مختلفي العرض فان واجهة الرجوع على الطريق الاضيق يمكن أن تكون على نفس ارتفاع الواجهة المنشأة على الطريق الاعرض، بشرط أن يكون طول واجهة الرجوع غير مجاوز مرة ونصف عرض الطريق الاضيق.

المادة 19 : اذا لم تشيد العمارة ضمن حدود الارض، فان المساحة المقاسة أفقيا من كل جهات هذه العمارة على وضع حدود الارض الاقرب لا بد من أن تكون مساوية لنصف ارتفاع العمارة المعنية فاقل، دون أن تقل عن 4 أمتار.

وعندما لا تكون الواجهات مخترقة بنوافذ لاضاءة غرف السكن، فيمكن أن تنقص مسافة الحدود الفاصلة ثلث الارتفاع بحد أدنى قدره متران.

المادة 20 : يمكن منح استثناءات عن القواعد المقررة في هذا الفصل :

- بصفة دائمة، بالنسبة لبعض النواحي ولا سيما جنوب الجزائر، بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالعمارة والبناء بعد أخذ رأى الوالى المعنى أو بناء على اقتراح هذا الاخير،

- بصفة استثنائية، ولا سيما بالنسبة للبناءات ذات طابع تجديدي، وذلك من طرف السلطة المختصة لمنح رخصة البناء وذلك بعد التحقيق في الملف حسب الاشكال والاضاع الموضحة في الفصل الاول من المرسوم رقم 75 - 109 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

الفصل الثالث

منشآت البناءات

المادة 21 : اذا كانت العمارات والمنشآت التي سيحجر تشييدها أو تعديلها، بالنظر لموقعها أو مقاييسها أو منظرها الخارجي، من شأنها أن تمس بطابع ومصالح الاماكن المجاورة، أو المواقف أو المشاهد الطبيعية أو الحضرية أو المحافظة على المرمى الفني للآثار، جاز رفض منح رخصة البناء أو عدم منحها الا بشرط مراعاة اشتراطات خاصة.

يمنع الاعلان والنصق ضمن مدى 500 متر حول المواقف والآثار التاريخية المصنفة.

وان الناور لا تعد كنوافذ قابلة للفتح .
وان النوافذ المطلّة على فناء مفلوّه يعلوه مرتفع مزجج أو على فناء صغير، لا تعد كنوافذ قابلة للفتح .

وان الغرف الثنائية يمكن تهويتها بسراديب عمودية .
وبالنسبة للمساكن الفردية القائمة في الطوابق الارضية فان نوافذ غرفها الرئيسية يمكن أن تفتح على الافنية المغلقة وغير المسقوفة ذات الاربعة أمتار على أربعة على الأقل .

ان نوافذ الغرف الرئيسية للبناءات ذات الطوابق لا يمكن أن تفتح الا على الافنية المضبوطة .

ان نوافذ الغرف الرئيسية يجب أن تزود بجهاز يؤمن الحماية الفعالة من وهج الشمس .

ان عمق الغرف الرئيسية في المساكن ذات المستوى العادي والمقاسة ابتداء من الوجه الداخلي للجدار المضي، لا يمكن أن يتجاوز مرتين ونصف ارتفاع تحت السقف .

المادة 30 : ان الجدران والسقوف يجب أن تكون محكمة السد وقابلة للغسيل في المطابخ .

وان أحكام سد أراضي غرف المياه يجب أن يكون مؤمنا في البنيات الجماعية .

ان أرض المطابخ يجب أن تكون محكمة السد وقابلة للغسيل بواسطة مستحضرات التنظيف المألوفة .

يجب أن يحتوي كل مطبخ أو غرفة معدة جزئيا كمطبخ، ما يلي :

- مغسلة صحون مزودة بتصريف ممص ،
- حنفية فوق المغسلة للاعتراف ،
- مجرى فراغ البخار والغازات المحروقة ،
- تهوية طبيعية دائمة وفعالة .

وان تهوية الغرف الرئيسية التي تستخدم بنفس السوق كمنطبخ ومكان للراحة أو التسلية، يجب أن تكون ناشطة وان تتضمن على وجه الخصوص منفذا لدخول الهواء المنعش .

وإذا صمم جهاز لانتاج الماء الساخن الآلي بفعالية تزيد على 125,0 وحدة حرارية بالثانية يعمل على الغاز الطبيعي أو على نارورة الغاز أو الوقود السائل فلا بد لهذا الجهاز من أن يحتوي على الافراغ المباشرة للخارج ومستقلا عن التهوية المذكورة أعلاه . ويجب أن تتم هذه التهوية إما بواسطة مجرى يتصلق فسوق السقف وأما بواسطة مجرى يتصلق نحو الواجهة على أقل من 30 سنتيمتر من كل نافذة قابلة للفتح وأقل من 60 سنتيمتر من جميع منافذ التهوية . وعلى أن لا يمس ذلك بالهيئة العامة للبناء .

المادة 31 : يجب أن ينص على حجرة مياه على الأقل لكل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الأقل عدا المطبخ .

وان حجرة المياه يجب أن تتضمن على الأقل حوضا لغسل الجسم وغسل البياضات مع تصريف ممص مع جلب المياه . كما يمكن أن ينص تركيب بوسة الغسل بقياس 0,70 م .

ويمكن أن تشتمل هذه العمارات المعدة للسكن على ما يلي :
- غرف رئيسية معدة للراحة والترفيه وطعام السكان والنشاط السكني المستمر كالغرف وحجرات الاقامة والمطابخ مع مراعاة ما ذكر أعلاه بالنسبة للحياة المهنية

- الغرف الثانوية المعدة للعناية بحفظ صحة السكان والمنفصلة عن الغرف الرئيسية والواصلّة بينها كحجرة الماء والزينة والمرحاض والمداخل والممرات والارواق والداخلية والخارجية والسلالم وحجر المهملات ،

- الملحقات كالاقيبة ومخازن الغلال والمناشير ومغاسل الثياب والمرائب والسقائف .

المادة 27 : ان جدران وأرضيات الغرف الرئيسية الثانوية وتوابعها يجب أن تكون في وضع تسهل معه صيانتها .

المادة 28 : كل غرفة رئيسية ماعدا المطبخ يجب أن تكون مساحتها الدنيا عشرة أمتار مربعة ولا يمكن أن يكون أدنى قياس أقل من مترين وسبعين . ولا يمكن أن يتجاوز أكبر قياس ضعف أدنى قياس .

ويجب أن تكون مساحة المطبخ الدنيا ستة أمتار مربعة .

وان ارتفاع الغرف الرئيسية، والمقاس من أرض متممة الى سقف متمم لا يمكن أن يكون أقل من مترين وستين سنتيما، وفي حالة السقوف المائلة، فان الارتفاع الأدنى يمكن أن ينقص الى مترين وعشرين من أسفل نقطة بشرط أن يكون متوسط ارتفاع الغرفة المعنية أقل من مترين وستين سنتيما .

وفي حالة المساكن ذات المستويين من العمارات الجماعية، فان الاحجام التي يكون ارتفاعها أقل من مترين وستين وأكبر من مترين وثلاثين يمكن أن تعد كغرف رئيسية بشرط أن تفتح مباشرة على حجم مركزي ارتفاعه أربعة أمتار فأكثر، وتشغل مستوى سطحي قدره أربعين مترا .

بيد أن عمق هذه الاحجام لا يمكن أن يتجاوز ضعف ارتفاعها كما أن حجم نصف المستوى يجب أن لا يفصل عن الحجم المركزي الا بدرايزون بارتفاع متر واحد .

وفي أحوال المساكن الفردية ذات المستويين فان حجم حجرة التسلّم يمكن أن يعتبر كحجرة رئيسية إذا كان ارتفاعه لا يقل عن مترين وعشرين ويقضي مباشرة الى حجم لا يقل ارتفاعه المتوسط عن ثلاثة أمتار وخمسين ويمتد في مستوى أقل من نصف المسكن .

وفي حالة السقوف المائلة فلا يمكن أن يقل المستوى الأدنى عن الارتفاع الأدنى المذكور أعلاه حسب كل من الاحوال المعنية

المادة 29 : كل غرفة رئيسية يجب أن تكون مضاءة ومهواة بواسطة فتحة أو أكثر وقابلة للبيع ويجب أن يكون مجموع مساحتها مساويا على الأقل لـ 8/1 من مساحة الغرفة .

لا يسري هذا التشديد في المناطق الواقعة على ارتفاع 800 متر فأكثر ولا في منطقة جنوب الجزائر والتي ستبين حدودها بقرار من وزير الاشغال العمومية والبناء المكلف بالعمران .

- وأما، بالنسبة للمساكن الفردية، بالنوافذ المباشرة على فناء داخلي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 29 أعلاه .

وعندما لا يمكن إنشاء مرحاض متصل بشبكة التطهير أو حفرة الغائط، فيجب أن تتضمن المرحاض حوضا مزودا بجهاز سد فعال يمنع انتشار الروائح وأن يكون مهوى مباشرة من الخارج بنافذة لا تقل عن 20 ديسمترا مربعا .

أن قنوات مسقط المراحيض وهبوط المياه المنزلية يجب أن تمتد بقنوات تهوية إلى خارج السقوف وبعيدا عن كل النوافذ، وينبغي أن تكون مستقلة عن مزاريب مياه المطر .

المادة 33 : أن السلالم وقاعات وأروقة كل بناية جماعية يجب أن تكون مهواة بشكل دائم .

ويجب أن لا يقل عرضها عن متر وعشرة (10 I r م) .

أما السلالم الواصلة بين ثلاثة مساكن أو أكثر في كل مستوى، فيجب أن يكون عرضها على الأقل 20 I r م ومزودة بسندي درابزون .

وأن ارتفاع الدرج يجب أن يكون منظما، ويجب أن يكون عرضها منظما في نفس دورة الدرج، ماعدا الدرجة الأولى، ويجب أن لا تكون المساطح مقطوعة بدرج منعزل . ويمكن أن يتراوح هذا الارتفاع بين 15 و 18 سم باستثناء سلالم القبو والمستودعات ٠٠٠٠ الخ .

أن أبواب مساطح المساكن يجب ألا تعرقل المرور، وعندما يكون السلم المفضى إلى الطابق تحت الأرضي واقعا في نفس قفص البناء الذي يتصل درجة بالطوابق، فيجب أن ينص على باب يكون على المستوى الذي يصادف فيه الدخول إلى البناية وذلك لعزل دورة السلم الواصل للطابق تحت الأرض تماما .

أن أقباص السلم يجب أن تكون منفصلة عن الطوابق تحت الأرضية التي تقام فيها الدكاكين والمشاغل وحجر المواقد وملحقاتها بواسطة مدخل مهوى أما مباشرة للخارج وأما سرداب قصير بقطع قوى . أما أبواب هذه المناخل فيجب أن تكون كاملة وبقل إلى .

أن السلالم الواصلة بين أكثر من طابقين وليكن فيها نوافذ تفتح على الخارج، يجب أن تتلقى من الجزء السفلي لقفصها هواء رطبا بواسطة سرداب ألقى، ويجب أن لا يفضى هذا السرداب إلى ممر مغطى أو فناء داخلي إذا كان هذا الأخير لا يمكن أن يوفر تهوية كافية . وفي الجزء العلوي، يجب أن تؤمن التهوية بفتحة قطع كافية تفضى إلى الهواء الطلق، ويجب أن تكون هذه الفتحة في وضع يمكن من تحريكها بواسطة مقبض سهل الوصول إليه .

ويجب أن ينص بالنسبة للجزء العلوي من سلم أو بناية، على بويب يمكن أن يجتازه شخص مختص للوصول إلى سطح السقوف للقيام بصيانتته وعند الاقتضاء بصيانة الجهاز المحرك للمصعد .

أن أراضي وحيطان وسقوف حجر المياه يجب أن لا تنجز على نفس الشروط المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه .

أن أرض حجرة الماء يجب أن تكون محكمة السد ضمن البنايات الجماعية ويمكن أن تتضمن تصريفا ممصا .

كما تتضمن حجرة الماء منارة مباشرة نحو الخارج وتهوية عليا وسفل، وإذا نص على تركيب أو توقع تركيب جهاز لاتناج الماء الساخن الآني والعامل على الوقود السائل أو الغازي تطبق الأحكام المدرجة في المادة 30 أعلاه .

كما يجب أن ينص على منشئ لكل مسكن ويكون مرتبطا بهذا الأخير ومهوى بشكل مناسب ويطل مباشرة نحو الخارج ويكون أصغر قياس له مترا واحدا وعشرين على الأقل .

وأن حجر الماء الواقعة في وضع وسطى لا يمكن أن تتضمن أى جهاز للتدفئة أو طبخ على الوقود السائل أو الغازي .

وأن الغرف الصحية الواقعة في الوسط يجب أن تكون قابلة للتهوية وتتضمن مدخلا للهواء الجديد ومنفذا للهواء الفاسد وذلك عن طريق مجرى عمودي ينطلق فوق السقف ويمكن استعمال مجار متحدة أو مشتركة من نموذج مرخص به .

المادة 32 : يجب أن ينص على مرحاض مستقل لكل مسكن يحتوى على أكثر من غرفة رئيسية. ويجب أن يحدث في ذلك العكس ضمن جميع البنايات الجماعية .

وإذا تعلق الأمر بغرف منفردة فلا بد من أن ينص على مرحاض واحد على الأقل لخدمة خمس غرف ويكون واقعا في نفس الطابق .

ويجب ألا يكون له اتصال مباشر مع المطابخ أو الحجز المعدة عادة لتناول الطعام، أو غرف النوم، ويجب أن يكون الوصول إلى هذا المرحاض ممكنا دون المرور بغرفة رئيسية .

ويجب أن تكون مساحة المرحاض مترا مربعا واحدا على الأقل .

ويجب أن تكون المراحيض مزودة بكسوة أرضية وخاصة بالجدران طبقا للفقرتين الأولىيتين من المادة 30 أعلاه .

ويجب أن تكون المرحضات من المواد الكثيفة ذات الجدران الملساء والتي تسهل صيانتها .

أن المراحيض المتصلة بشبكة التطهير أو حفرة الغائط يجب أن تتضمن حوضا ممصا وجهازا متحدا مع طرادة الماء النجس وغسيل الحوض. ويجب أن يكون هذا الجهاز بشكل يمنع فيه أى خطر يؤدي لتلوث مياه الشرب بمياه المراحيض .

ويجب أن تكون هذه المراحيض مهواة :

- أما بنافذة تطل مباشرة للخارج ،

- وأما بنافذة لا تقل عن 20 ديسمترا مربعا من القطع ومتصلة بنافذة من نفس القياس مفتوحة على الخارج، وأن تفتح وغلق طوق النافذة يؤمنان بواسطة جهاز يتحرك من داخل المرحاض ،

مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 40 أدناه،
فان بنايات السكن التي تزيد على خمسة مستويات، يجب أن
تكون مزودة بمصعد أو جهاز رافع مماثل .

المادة 34 : يجب أن تكون النوافذ مزودة بقضيب الدعم
وشبك الحماية الذي يكون ارتفاعه بمقدار متر واحد على الأقل
في أرضية الغرفة، وتستثنى من ذلك نوافذ الطابق الأرضي
أو المطلة على الشرف أو السطوح أو الاروقة والتي تكون
أجزائها السفلية على أقل من 0.90 مترا من الأرضية .

أما الدرابزونات الخاصة بالشرف والاروقة الخارجية
والاروقة والسطوح فيجب أن تكون على ارتفاع متر على
الأقل .

المادة 35 : لا يجوز استعمال أو استخدام الاقبية كمساكن
ويجب أن يؤمن لها التهوية .

لا يجوز أن يكون للغرف الرئيسية من غير المطابخ اتصال
مباشر بالقبو .

ان أبواب الاتصال المشرفة على درج القبو يجب ألا تفتح
مباشرة على هذا الدرج .

اما المنافذ وجميع ثقب التهوية فيجب أن توفر لها الحماية
من ولوج القوارض .

ان الطوابق تحت الارضية التابعة للدكاكين يمكن تهيئتها
كملاحقات لهذه الاخيرة بشرط الا يشكل استعمالها خطرا
دائما أو عرضيا لسكان البناية . فلا يجوز استعمالها كمساكن
ولو عرضا ولا كمشاغل أو مكاتب وبصفة عامة لاي تخصيص
يؤدي لشغلها بصفة دائمة ومستمرة، وان الطوابق تحت
الارضية للدكاكين يجب الا يكون لها أي اتصال مباشر مع
الاجزاء المشتركة للبناية .

المادة 36 : كل بناية جماعية يجب أن تشتمل على مكان
مغلق ومهوى ويكون محضرا لوضع أوعية الاقذار .

ان وضع هذا المكان لابد من أن يكون بشكل تمنع فيه
تصاعد الروائح المضرّة وانتشارها وتسربها لداخل المساكن
وتتم التهوية لجهة الخارج دون الاتصال بالاجزاء المشتركة .

ان أرضية وجدران هذا المكان يجب أن تؤسس بالمواد
الكتيكة وغير القابلة للتعفن أو بالطلاء ، ويجب أن لا تمكن في
أي حال ولوج القوارض .

ويجب أن يكون الباب محكم السد . ويجب أن يزود بمركز
للغسيل وتجهيز لتصريف المياه تسهيلا للصيانة .

ويجب أن يكون الدخول لهذا المكان سهلا من الطريق الذي
تتجمع منه الاقذار .

ويجب ألا يكون في الممر أي درج .

واذا وجدت كوى للاقذار، فان المكان المعد كمستودع
للاقذار المنزلية يجب أن يشتمل على فتحة ذات سدادة .

يجب أن تكون جدران تفريغ الاقذار مصقولة ذات وصل
للمساكن وهبوط عمودي لا انجراف فيه بالنسبة لكامل
الارتفاع، ويجب أن تكون مهواة بصفة كلية على غرار مجارى
تفريغ المياه الوسخة، وقابلة للتنظيف بواسطة جهاز دائم .

ويجب أن تكون فتح تفريغ الاقذار مجهزة بشكل يؤمن فيه
الانسداد بين المجرى والمكان الموجودة فيه ويمنع وضع فتح
التفريغ في الاجزاء المشتركة لبناية والتي تفتح من الدرج أو
مساطب الدرج .

وتكون فتح تفريغ الاقذار في الطوابق فردية، وتقام في
منشر أو شرفة أو رواق خارجي متصل بحجزة المياه أو
المطبخ دون المرور بغرفة أخرى رئيسية أو أجزاء مشتركة
من المسكن .

وتمنع أجهزة التنظيف بالطريقة الرطبة .

وتوضح الشروط التي يرخص بموجبها استعمال أحواض
السحق وآلات الترميد بموجب تعليمات تقنية صادرة عن وزير
الاشغال العمومية والبناء ووزير الصحة العمومية .

المادة 37 : ان قنوات توزيع مياه الشرب وأعمدة التوزيع
يجب أن تكون بقطع كامل لكي تتصل بجميع أجهزة البناية
وضمن الاوضاع العادية للتصريف .

ان الخزانات والصهاريج المعدة لتخزين الماء يجب أن تكون
مطابقة للتعليمات الصادرة من وزير الاشغال العمومية والبناء
ووزير الصحة العمومية .

عندما تشتمل بناية على مصرف للمياه غير القابلة
للاستعمال وذلك زيادة على الشبكة العادية لماء الشرب، فلا
يجوز على أي حال اتصال المصرف بشبكة ماء الشرب .

يجب أن توضع على حنفيات الاغتراف والصهاريج
والخزانات ومراكز النجدة ضد الحريق وجميع امكنة التي يمكن
أن يسحب منها الماء غير الصالح للشرب، اشارة دائمة تتضمن
«ماء شربه خطر» ويجب أن تكون جميع قنوات هذه الشبكات
مدهونة بالاحمر على كافة طولها .

المادة 38 : يجب أن ينص بالنسبة للبيانات الجماعية ذات
المستويات العديدة، وفي اجزائها المشتركة، على مايلي :

- سرداب لمروور خطوط التوزيع للتيار الكهربائي ،
- سرداب لمروور خطوط المواصلات اللاسلكية ،

ويجب أن تتضمن أماكن مواقد البنايات الجماعية مغسلا وبالوعة أو آلة ماصة لابتلاع المياه .

إذا كانت تغذية المواقد تجري بواسطة الوقود السائل، فلا بد من وضع هذا الأخير في مكان مستقل عن مكان المواقد، وأن تغذية الخزانات ومداخل المكان الموجودة فيه يجب أن تتم دون عبور مكان المواقد .

ويمكن وجود باب متصل بين هذين المكانين، وينبغي أن يكون هذا الباب محكم السد ومن مادة مقاومة للنار .

أما عتبات أبواب الدخول لمكان الخزانات فيجب أن تكون على ارتفاع مناسب للأرضية الداخلية بحيث إذا حصل تسرب ماء، فإن مجموع السائل المستودع يمكن أن يحتجز داخل المكان دون سيله نحو المواقد أو نحو الخارج .

المادة 40 : يمكن العمل بأحكام استثنائية ضمن الشروط المحددة بقرار من وزير الأشغال العمومية والبناء المكلف بالعمران، بالنسبة لبعض أصناف السكن المبنية في منطقة قروية أو مناطق عمرانية أو أجزاء منها ذات طابع حضري إلى حد ما .

الفصل الخامس أحكام عامة

المادة 41 : يمكن بصرف النظر عن تطبيق أحكام هذا المرسوم بموجب قرار صادر عن وزير الأشغال العمومية والبناء المكلف بالعمران وذلك بالنسبة لنماذج البنايات التالية :

- البنايات ذات الاستعمال النوعي والممولة من الدولة،
- بعض البنايات ذات الطابع التقليدي والمنشأة في المناطق المنصوص عليها لهذا الشأن في محططات العمران،
- البنايات ذات الطابع المؤقت والمخصصة لتسديد الاحتياجات العاجلة أو الانتقالية أو الموسمية .

المادة 42 : تحدد كيفية تطبيق هذا المرسوم بموجب قرار صادر عن وزير الأشغال العمومية والبناء المكلف بالعمران .

المادة 43 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم .

المادة 44 : يكلف وزير الأشغال العمومية والبناء، بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

وحرر بالجزائر في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 .

هواري بوعدين

- سرداب لانايب توزيع الغاز والذي يجب أن يتضمن الزاميا تهوية في سقفه ،

- سرداب لقنوات جر المياه، وهذان السردابان يمكن مزجهما في سرداب واحد .

ويجب أن تكون هذه السرايب على قياسات كافية ليتمكن وضع العدادات على قدر ارتفاع النظر ويجب أن تكون في وضع يمكن من معاينتها على تمام ارتفاعها من الأرض للسقف، ويمكن أن تركيب هذه السرايب في كتلة واحدة إذا اقتضت ذلك دواع خاصة بالهندسة المعمارية .

ويجب أن تكون هذه المنشآت مطابقة لتعليمات المصالح التقنية للوزارات المختصة .

المادة 39 : ينص على مدخنة واحدة على الأقل أو مجرى تفريغ الغاز المحروق بالنسبة لكل مسكن وذلك فضلا عن المجارى المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه .

وعندما يشتمل مسكن على خمس غرف رئيسية فأكثر، عدا المطبخ، فينبغي أن ينص على مجرى ثان مماثل للمجرى المذكور أعلاه وهو موضوع في مكان يمكن من توزيع التدفئة كما ينبغي في جميع المساكن .

وإن المنشآت الثابتة الخاصة بالتدفئة والمداخن والتهوية يجب أن تشتمل على جميع ضمانات الأمن والسلامة الصحية .

ويجب أن تشتمل مواقد التدفئة المركزية للبنايات الجماعية على مايلي :

- في السقف، مخرج للهواء الفاسد والصاعد لما فوق أعلى البنايات وهو مكون من مجرى أو مجارى التهوية، ويجب أن تكون مجارى التهوية هذه على قطع تام مساو على الأقل لنصف قطع المداخن ولا يمكن أن تقل عن أربعة ديسيمترات مربعة في كل مجرى .

- مدخل للهواء الخارجى يؤدي إلى الجزء الأسفل من الموقد، وهو مكون من مجرى أو عدة مجارى للتهوية، ويجب أن تكون مجارى التهوية هذه على قطع تام مساو على الأقل لنصف مقدار المقاطع الخاصة بالمداخن ومجارى تفريغ الهواء الفاسد .

ويجب أن يحتوى المكان الذى ركب فيه موقد للتدفئة المركزية على مساحة حرة لا تقل عن خمسين سنتيمترا حول المراحل ثم مساحة حرة ماقبل المواقد، بطول يساوى مرة ونصف عمق الموقد على أن لا يقل ذلك عن 1.50 م .

ويجب أن يكون فتح أبواب المكان لجهة الخارج .

قرارات الولاية

قرار مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 18 أبريل سنة 1975 صادر عن والي باتنة يتضمن تخصيص قطعة أرض تقع في مروانة لفائدة وزارة الصحة العمومية لازمة لبناء مدرسة متعددة التقنيات في المكان المذكور

بموجب قرار مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 18 أبريل سنة 1975 صادر عن والي باتنة، تخصص لفائدة وزارة الصحة العمومية قطعة أرض مساحتها 2400 م² تقع في مروانة لازمة لبناء مدرسة متعددة التقنيات في المكان المذكور .

ويعاد وضع العقار المخصص، بحكم القانون، تحت تصرف مصلحة أملاك الدولة يوم ينتهي استعماله للغرض المحدد أعلاه .

قرار مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1395 الموافق 28 مايو سنة 1975 صادر عن والي عنابة، يتضمن تخصيص قطعة أرض لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة تقع في عصفور لازمة لبناء ناد لتنشيط الشباب

بموجب قرار مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1395 الموافق 28 مايو سنة 1975، صادر عن والي عنابة، تخصص لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة قطعة أرض مساحتها 2450 م² من التجزئة رقم 193 تقع في عصفور لازمة لبناء ناد لتنشيط الشباب .

ويعاد وضع العقار الممنوح، بحكم القانون، تحت تصرف مصلحة أملاك الدولة يوم ينتهي استعماله للغرض المحدد أعلاه .

قرار مؤرخ في 13 صفر عام 1395 الموافق 24 فبراير سنة 1975 صادر عن والي باتنة يتضمن تخصيص قطعة أرض تقع في الشجرة لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة قصد بناء ناد لتنشيط الشباب

بموجب قرار مؤرخ في 13 صفر عام 1395 الموافق 24 فبراير سنة 1975 صادر عن والي باتنة تخصص لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة قطعة أرض مساحتها 10 هكتارات و 93 أرا و 44 سنتيارا، واقعة في الشجرة قصد بناء ناد لتنشيط الشباب .

ويعاد وضع العقار المخصص، بحكم القانون، تحت تصرف مصلحة أملاك الدولة يوم ينتهي استعماله للغرض المحدد أعلاه .

قرار مؤرخ في 13 صفر عام 1395 الموافق 24 فبراير سنة 1975 صادر عن والي سعيدة يتضمن تخصيص قطعة أرض تقع في الأبيض سيدي الشيخ لصالح وزارة الدفاع الوطني قصد بناء عمارة للدرك الوطني

بموجب قرار مؤرخ في 13 صفر عام 1395 الموافق 24 فبراير سنة 1975 صادر عن والي سعيدة تخصص لصالح وزارة الدفاع الوطني قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة تقع في الأبيض سيدي الشيخ مساحتها 20.000 م² قصد بناء عمارة للدرك الوطني .

ويعاد وضع العقار المخصص، بحكم القانون، تحت تصرف مصلحة أملاك الدولة يوم ينتهي استعماله للغرض المحدد أعلاه .