

جامعة باتنة 01 الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات
الرقمنة والضوابط القانونية
دراسة ميدانية

مذكرة مقدمة مكملّة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:

لعويجي عبد الله

إعداد الطلبة:

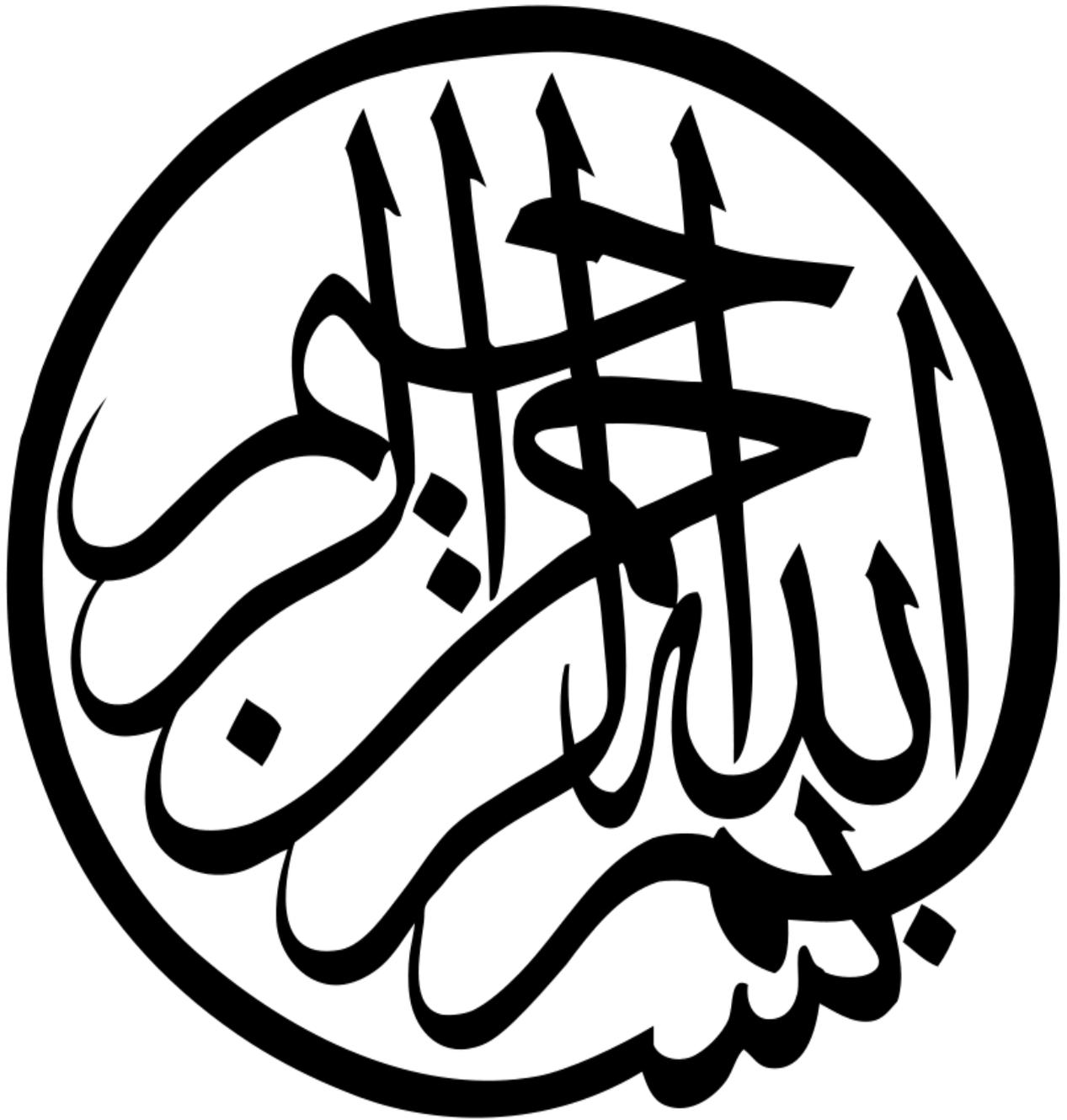
هدوف سميحة

لعور علفية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
دبة ناصر	أستاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	رئيسا
لعويجي عبد الله	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
علي جدي	أستاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2024 /2023



شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الحمد لله رب العالمين تبارك وتعالى، له الكمال وحده والصلاة والسلام على نبيه خير الأنام وآله الطيبين الطاهرين وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

أحمد الله تعالى الذي بارك لنا في إتمام بحثنا هذا ونتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى كل الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة

وأخص بالشكر الأستاذ المشرف لعويجي عبد الله على إرشاداته وتوجيهاته التي لم يبخل بها علينا يوماً، وإيمانه بنا.. شكراً لكل ما علمنا حرفاً.

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا في انجاز هذا البحث المتواضع
أهدي ثمرة جهدي
الى المرابطين بأرض غزة و سيد المقاومة حسن نصر الله و كل المقاومين في جنوب
لبنان و كل شرفاء العالم
الى من مهد لي طريق العلم. من انار دربي بنور لا ينطفئ
والدي الغالي
الى من علمتني الصمود و الأمل. اعظم انسانية في الوجود
أمي الغالية
الى من كان و مازال سندي و مسندي. وسام عزتي و كبريائي
أخي الأكبر
الى سندي وشريك حياتي. من شجعني على اكمال دراستي
زوجي العزيز
الى سر سعادتي و مصدر بهجتي فلذة كبدي
أولادي فاطمة الزهراء و زين العابدين
الى من كانت أما ثانية لي و ضحت بالنفس و النفيس من سهرت و تعبت من أجلي
أختي الكبرى
الى توأم روحي أختي و داعمتي ملجئي بعد الله
بسمة حياتي
الى قرة عيني. جميع اخوتي و أسرهم
الى عائلتي الثانية أهل زوجي. الذين ساندوني و قدموا لي كل الدعم
أبي العزيز دمت لي سنداً طول العمر
أمي العزيزة
الى نعم الجيران و نعم الاهل و السند
الى كل من اعطاني يد العون من قريب او بعيد وساعدني في انجاز هذه المذكرة
و أخص بالإهداء أستاذي الفاضل
لعويجي عبد الله

سـمـيـدة

إِهْدَاء

من قال أنا لها نالها

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها ان تكون

لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوبا بالتسهيلات لكني فعلتها و نلتها

الحمد لله حبا و شكرا وامتنانا الذي بفضلها انا اليوم انظر الى حلم طال انتضاره و قد أصبح واقعا افتخر به

الى ملاكي الطاهر، و قوتي بعد الله داعمتي الأولى و الأبدية "أمي"

اهديك هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتك لما كان له وجود، ممتنة لان الله قد اصطفاك لي من البشر أما يا خير سند و عوض.

الى من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل "أبي"

الى من قيل فيهم " سنشد عضدك بأخيك"

الى من مد يده دون كلل ولا ملل أستاذي عبد الله لعويجي أدامك الله ضلعا ثابتا لأهلك.

الى كل من آمن بقدراتي و ذكرني بقوتي .

سبحانك اللهم بحمده أشهد أن لا اله الا الله استغفرك و اتوب اليك

اللهم انصر إخواننا في غزة.

عـاجـيـة

قائمة المختصرات والرموز:

الرمز	العبارة
ص.	صفحة
ج. ر.	الجريدة الرسمية
د. ط.	دون طبعة
د. س.	دون سنة

فهرس المحتويات:

الرقم	العنوان	الصفحة
1	مقدمة:	1
2	الفصل التمهيدي	2
3		3
4	المبحث الأول: تعريف الجودة والرقابية العمرانية	4
5	المطلب الأول: تعريف الجودة	5
6	المطلب الثاني: تعريف الرقابة العمرانية	6
7	المبحث الثاني: تعريف الرقمنة والضوابط القانونية	7
8	المطلب الأول: تعريف الرقمنة	8
9	المطلب الثاني: تعريف الضوابط القانونية	9
10	الفصل الأول: طرق تكريس جودة الرقابة العمرانية	10
11		11
12	المبحث الأول: دور الرقمنة في تكريس جودة الرقابة الإدارية العمرانية.	12
13	المطلب الأول: نظام الرقمنة في الرقابة العمرانية.	13
14	المطلب الثاني: تأثير الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية.	14
15	المطلب الثالث: رقمنة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية .	15
16	المبحث الثاني: دور الضوابط القانونية في تحديات الرقابة العمرانية.	16

17	المطلب الأول: أخلاقيات نظام الرقابة الداخلية.	17
18	المطلب الثاني: معايير جودة الرقابة العمرانية.	18
18	المطلب الثالث: التقيد بمبدأ المشروعية.	19
20	ملخص الفصل الأول	20
	الفصل الثاني: أنواع الرقابة العمرانية	21
22		22
23	المبحث الأول: تحديات الجودة في الرقابة إدارية العمرانية.	23
23	المطلب الأول: تكوين وتأهيل الأعوان العموميين وشرطة العمران:	24
24	المطلب الثاني: توعية وتحسيس المواطن بالرقابة العمرانية.	25
24	المطلب الثالث: إصدار تشريع عمراني جديد.	26
25	المبحث الثاني: تحديات الجودة في الرقابة القضائية العمرانية.	27
26	المطلب الأول: دور القضاء العادي في مجال البناء والتعمير.	28
27	المطلب الثاني: دور القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير	29
27	المطلب الثالث: دور القضاء الاستعجالي في مجال البناء والتعمير.	30
34	ملخص الفصل الثاني	31
36	خاتمة:	32
39	قائمة المصادر والمراجع	33
	الملاحق	34
	ملخص	35

مقدمة

مقدمة:

يعتبر قطاع التهيئة والتعمير في الجزائر من أهم القطاعات الحيوية التي تهدف إلى تطوير وتحسين البنية التحتية والتنظيم العمراني في البلاد، حيث يشمل هذا القطاع الجهود الهندسية والتخطيطية التي تهدف بدورها إلى تحسين جودة الحياة العامة للفرد وتوفير بيئة مستدامة ومريحة للعيش والعمل.

يتضمن قطاع التهيئة والتعمير العديد من الأنشطة والمجالات، منها التخطيط العمراني الذي يتمثل في وضع الخطط الإستراتيجية والتنظيمية للتطوير العمراني في المدن والمناطق الحضرية إضافة إلى ذلك التنمية العمرانية مثل تهيئة الإقليم.

ولقد سعى المشرع الجزائري إلى ضبط هذا القطاع لما له من أهمية كبيرة في الحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة، حيث تجسد ذلك في سنة 29/90 للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وما لحقه من تعديلات كالقانون 05/04 المعدل والمتمم له.

كما يهتم قانون العمران بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تعتمد على الهيئات العمومية المختصة بغية التحكم في التطور المستمر للعمران وتوجيهه بأدوات قانونية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعبير، ومخطط شغل الأراضي، كما تحدد المعايير العامة للاستعمالات المختلفة للأراضي والحد من البناء العشوائي وغير القانوني.

ولذلك فإن موضوع التهيئة والتعمير يجمع بين شقين، أحدهما يتعلق بحق الملكية بوجه عام، والآخر مرتبط بالنظام العام العمراني بوجه خاص، حيث قيد المشرع حق الملكية العقارية بهدف المحافظة على النظام العمراني والجمالي بصفة خاصة، وهذه القيود لا تكون إلا عن طريق الرقابة التي جاء بها المشرع في نصوص متفرقة، وهذه الرقابة تنقسم إلى قسمين أولهما رقابة قبلية تباشرها الإدارة لتفادي إساءة استعمال حق الملكية، وتليها رقابة آنية وبعديّة لعملية البناء، وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير والرخص والشهادات العمرانية، حيث خول المشرع مهمة هذه الرقابة إلى هيئات إدارية وضبطية مؤهلة لذلك، تليها هيئات قضائية وهي تمثل الجانب الردعي والزاجر.

ولتحقيق جودة الرقابة العمرانية يتطلب ذلك مواكبة التطورات التكنولوجية والرقمية في هذا القطاع، بالإضافة إلى الالتزام بالضوابط القانونية والتنظيمية التي تحكم عملية الرقابة العمرانية.

أهمية الدراسة: إن دراسة موضوع (جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية) لها أهمية كبيرة نظرا للتحديات والفوائد التي تطرحها كل من الرقمنة والضوابط القانونية في هذا السياق، وهذا من خلال دراسة مدى فاعلية كل منها على الرقابة العمرانية التي تلعب دورا مهما وفعالاً في تحسين العمران، ومنح النسق الجمالي فهو الصورة العاكسة لدولة متقدمة، و2 اس كل المجالات كمجال السياحة والبيئة وكذا مجال الصحة والسكن، إضافة إلى ذلك فإن تنظيم المجال العمراني في ظل رقابة عمرانية مستحدثة يحقق تنمية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار الأبعاد الاجتماعية والبيئية إلى جانب الأبعاد الاقتصادية لحسن استغلال الموارد المتاحة لتلبية حاجات الأفراد مع الاحتفاظ بحق الأجيال القادمة.

أهداف الدراسة:

إن خوضنا في دراسة موضوع (جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية) نبتغي منه:

- السعي وراء اكتشاف التطورات في مجال العمران؛
- البحث عن سبل لتطوير وتعزيز الرقابة العمرانية؛
- إبراز دور وفعالية الرقمنة والضوابط القانونية في تكريس جودة الرقابة العمرانية؛
- تقييم الخرجات الميدانية لمسؤولي الرقابة العمرانية.

أسباب اختيار الموضوع:

يعود الاهتمام ورغبة الباحث في اختيار موضوع ما، لدوافع متعلقة بأسباب ذاتية، قد تكون في مجال تخصصه، أو كموضوع يقترح عليه من طرف المؤسسة وغيرها، وأخرى موضوعية متعلقة بواقع معاش، و توفر المادة العلمية حوله، ومنه يمكن تلخيصها في ما يلي:

أ- الأسباب الذاتية.

الاهتمام الشخصي بمجال التهيئة والتعمير، ودور الرقمنة في تحسين خدماته، باعتبارها مؤشر للتطور الرقمي، و لإهتمام الدولة بهذا الجانب، والسعي إلى تحقيق قفزة نوعية فيه، ما دفعنا إلى البحث فيه.

ب- أسباب موضوعية:

إن موضوع جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية كقيمة علمية عملية، يتطلب على الباحث التوسع في معالجته، والبحث المستمر للتطلع على مستجدات التقدم العلمي والتكنولوجي لإثراء موضوعه من الناحية النظرية والتطبيقية بكل ما هو جديد.

إشكالية الدراسة:

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحديد دور الرقمنة والضوابط القانونية في تكريس جودة الرقابة العمرانية، وذلك من خلال ضبط قواعد وقوانين التهيئة والتعمير في نظام رقمي، وما ينتج عنها من تغير جذري لنظام تقليدي بطيء يعتمد على طريقة الأرشيف المكتوب والتعامل المباشر مع المواطن، وتأسيسا لما تقدم ذكره فإن الإشكالية التي يتمحور حولها موضوعنا تتمثل في:

ما مدى نجاعة برمجة الضوابط القانونية في نظام الرقمنة لتحسين جودة الرقابة العمرانية؟

ويندرج تحت هذا التساؤل الرئيسي الأسئلة الفرعية الآتية:

- كيف تؤثر الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية؟
- ما دور الضوابط القانونية في تحسين جودة الرقابة العمرانية؟
- كيف يمكن تكريس جودة الرقابة العمرانية الإدارية والقضائية؟

مناهج الدراسة:

ولدراسة موضوعنا، اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال التعريف بالموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للجهاز الرقابي العمراني، كما اعتمدنا المنهج الاستقرائي تبعا لاستقراء إحصائيات مخالفات التعبير لبلدية باتنة.

الدراسات السابقة:

تسمد أي دراسة مشروعيتها المعرفية والمنتجية من مجموعة الدراسات والبحوث التي تلقى، فالبحوث السابقة هي إلهام لا غنى عنه، ولقد استندنا في موضوعنا هذا الى:

- عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر، البطايقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها، للدكتورة سهيلة بوخميس جامعة قلمة.

صعوبات الدراسة:

لقد اعترضتنا عدة صعوبات متعلقة بجمع المعلومات والمتمثلة في:

- تماطل بعض الجهات الإدارية في مدنا بإحصائيات المخالفات العمرانية.

- ندرة المراجع وذلك لحدثة الموضوع من جهة، وقلة الدراسات السابقة التي تناولت علاقة الرقمنة بالضوابط القانونية العمرانية.

تقسيم الموضوع:

تمت معالجة موضوع الدراسة كما يلي: بعد المقدمة تناولنا فصل تمهيدي مفاهيم عامة ينقسم إلى مبحثين أولهما تعريف الجودة والرقابة العمرانية، وثانيهما تعريف الرقمنة والضوابط القانونية أما الفصل الأول فكان تحت عنوان طرق تكريس جودة الرقابة العمرانية، وينقسم إلى مبحثين:



تناول في المبحث الأول دور الرقمنة في تكريس جودة الرقابة الإدارية العمرانية، والمبحث الثاني يعالج دور الضوابط القانونية في تكريس جودة الرقابة العمرانية، وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى آليات الجودة في أنواع الرقابة العمرانية من خلال مبحثين أولهما آليات الجودة في الرقابة الإدارية العمرانية، و ثانيهما آليات الجودة في الرقابة القضائية العمرانية، بالإضافة إلى ذلك قمنا بدراسة ميدانية و المتمثلة في احصائيات مخالفات التعمير لبلدية باتنة في السنوات الأخيرة.

الفصل التمهيدي



حتى تتمكن الدولة من تحقيق أهدافها المسطرة والمتمثلة في الحفاظ على النسيج العمراني وحماية حقوق المواطن وحياته المكفولة دستوريا في قطاعي التعمير والبيئة، سعت الى برمجة الضوابط القانونية في نظام الرقمنة لتحسين جودة الرقابة العمرانية ولدراسة هذا الفصل نقسمه إلى مبحثين:

الأول: تعريف الجودة الرقابية العمرانية.

الثاني: تعريف الرقمنة والضوابط القانونية.

المبحث الأول: تعريف الجودة الرقابية العمرانية.

لتطوير القطاع العمراني لابد من تحسين جودة الرقابة العمرانية ، وندرس هذا المبحث في
مطلبين:

أولهما: تعريف الجودة.

ثانيهما: تعريف الرقابة العمرانية.

المطلب الأول: تعريف الجودة:

يقصد بالجودة في الشريعة الإسلامية على أنها إتقان العمل طبقاً لقول تعالى: (وَتَرَى الْجِبَالَ
تَحْسَبُهَا جَامِدَةً وَهِيَ تَمُرُّ مَرَّ السَّحَابِ صُنِعَ اللَّهُ الَّذِي أَنْقَنَ كُلَّ شَيْءٍ إِنَّهُ خَبِيرٌ بِمَا تَفْعَلُونَ)
(1).

تعددت تعاريف الجودة التي أوردها الكتاب والمهتمين بها ومن الصعب إيجاد تعريف بسيط
وشامل لها بسبب تعدد جوانبها ويظهر ذلك من خلال التعاريف التالية:

قال فيها Johnson إن الجودة هي القدرة على تحقيق رغبات المستهلك بالشكل الذي
يتطابق مع توقعاته ويحقق رضاه التام⁽²⁾

ويستخدمه إلى حد كبير في هذا التعريف ما ذكر The Ery Ne spoles في تعريفه
للجودة إنها مجموعة من الخصائص والمواصفات للسلعة والخدمة ولها القدرة على تلبية
الحاجات وتعمل على احترام وفهم رغبات الزبون وهي تبدأ من دراسة الحاجيات وتنتهي عند
خدمات ما بعد البيع .

من خلال هذه التعاريف نقول أن مفهوم الجودة يشير إلى مدى استقاء المنتج أو الخدمة
لمتطلباتها وتوقعات المستهلكين.

(1) سورة النمل، الآية 88 .

(2) خديجة الحاج نعاس، إدارة الجودة الشاملة، مطبوعة موجهة لطلبة ماستر (1)، إدارة الإنتاج والتمويل، كلية العلوم
الاقتصادية والتجارية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، 2021، 2020، (ص5).

يعتبر مفهوم الجودة من الجوانب الأساسية في تحديد مدى نجاح ورضا العملاء من استنتاجات أو الخدمات، التي يحصلون عليها وتتضمن معايير الجودة مجموعة من الجوانب منها:

1-الأداء: يشير إلى قدرة المنتج أو الخدمة مع أداء الوظيفة أو الغرض المقصود منه بشكل ممتاز وفعال.

2-الموثوقية: يعبر عن قدرة المنتج أو الخدمة على الحفاظ على الجودة والأداء الممتاز على المدى الطويل دون تلف أو عيب.

3-التكلفة: تعني الحفاظ على جودة المنتج أو الخدمة بأدنى تكلفة ممكنة دون التأثير على أدائها.

4-رضا العملاء: يعبر عن توقعات ورضا العملاء حيال المنتج أو الخدمة وقدرته على تلبية احتياجاتهم وتوقعاتهم.

5-الامتثال للمعايير والمواصفات: تشمل جميع مقومات الجودة التي توافق المعايير والمواصفات المعتمدة للمنتجات أو الخدمات.

يتطلب تحقيق جودة عالية ضمان التوازن بين الجوانب المختلفة لمفهوم الجودة وضمن تلبية متطلبات العملاء بأفضل طريقة ممكنة.

المطلب الثاني: تعريف الرقابة العمرانية:

الرقابة العمرانية تشير إلى الجهود والإجراءات التي تهدف إلى التحكم والمراقبة في التنمية والتخطيط العمراني للمدن والمناطق، تهدف الرقابة العمرانية إلى ضمان تنظيم وتنسيق البناء والتطوير العمراني وضمن التوافق مع المعايير البيئية والجمالية والمجتمعية.

تشمل مهام الرقابة العمرانية تحديد الخطط و المعايير العمرانية المناسبة للتطوير والإنشاء في المدن والمناطق المختلفة¹ ومتابعة تنفيذ هذه المخططات والتأكد من تطبيقها بشكل صحيح. تقوم الجهات المعنية بالرقابة العمرانية بإصدار التراخيص اللازمة للبناء والتطوير، ومراجعة المخططات والتصاميم، ومراقبة البناء والتطوير لضمان التنسيق والتنفيذ الصحيح.

تلعب الرقابة العمرانية دورا حيويا في تحقيق التنمية المستدامة والحفاظ على الهوية الثقافية والتاريخية للمدن والمناطق، كما تساهم في تحسين جودة البيئة الحضرية وتعزيز جودة الحياة والسكان.

بشكل عام، تعد الرقابة العمرانية أداة مهمة لتنظيم و تطوير المدن والمناطق بشكل مستدام وفعال، وتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة والموروث الثقافي.

المبحث الثاني: تعريف الرقمنة والضوابط القانونية:

إن من أهم عوامل تطور الدولة ضبط أفرادها ومؤسساتها بقوانين منظمة للحياة العامة ولتسهيل ذلك وجب رقمنة كل قطاعاتها ولدراسة ذلك تفصله في مطلبين:

1- تعريف الرقمنة.

2- تعريف الضوابط القانونية.

المطلب الأول: تعريف الرقمنة: (Digitalization):

هي عملية تحويل العمليات والمعلومات من شكلها التقليدي إلى شكل رقمي باستخدام التقنيات الحديثة مثل تكنولوجيا المعلومات والاتصالات.⁽²⁾

تهدف الرقمنة إلى تحسين كفاءة العمليات والخدمات وزيادة الإنتاجية والابتكار من خلال تبني التقنيات الرقمية.

¹ مأمون مردب، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، ماستر 1، تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية-قسم الحقوق -، جامعة طاهري محمد بشار، سنة 2020 / 2021، ص 36.

⁽²⁾ أسامة محمد عطية خميس، الكيانات الرقمية، المحتوى الرقمي في السمودعات الرقمية على شبكة الانترنت، ط1، ج1، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريد، لاقاهرة، 2013، ص 46

تتضمن الرقمنة تحويل الوثائق والبيانات والعمليات الإدارية إلى صيغ رقمنة من خلال استخدام الحوسبة الحسابية، والذكاء الاصطناعي، الانترنت، تحليل البيانات الضخمة وغيرها من التقنيات الحديثة، حيث توفر الرقمنة فرصا جديدة لتحسين الخدمات وتحقيق التحول الرقمي في مختلف القطاعات مثل الصحة، والتعليم، الحوكمة، الأعمال، الصناعة وغيرها بشكل عام، الرقمنة تعتبر مفهوما حديثا وهي في عصرنا الحالي حيث تساهم في تحسين الكفاءة والابتكار وتحقيق تطوير شامل في مختلف الجوانب الحياتية.

المطلب الثاني: تعريف الضوابط القانونية:

يشير مفهوم الضوابط القانونية إلى القواعد واللوائح التي تظم التصرفات والسلوكيات في المجتمع وتحدد الحقوق والواجبات للأفراد والمؤسسات، وتهدف الضوابط القانونية إلى تنظيم العلاقة بين الأفراد وضمان توفير العدالة والنظام في المجتمع.

تأتي الضوابط القانونية على شكل قوانين ولوائح تنشر وتعلق من قبيل السلطات المختصة في كل دولة، وتشمل هذه الضوابط القوانين الجنائية التي تنظم الجرائم وتحدد العقوبات اللازمة للمخالفين، والقوانين المدنية التي تنظم العقود والعلاقات المدنية بين الأفراد والشركات، والقوانين الإدارية التي تنظم سير العمل والإدارة الحكومية.

تلتزم المؤسسات والأفراد بالامتثال إلى الضوابط القانونية السارية، وفي حالة مخالفتها يكونون عرضة للمساءلة القانونية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين.

بشكل عام، تعتبر الضوابط القانونية أساسية لضمان حقوق الأفراد، والحفاظ على النظام والعدالة في المجتمع، وتعد جزءا أساسيا في نظام الحكم القانوني في أي دولة قانونية.

الفصل الأول

طرق تكريس جودة الرقابة العمرانية



إن تكريس جودة الرقابة العمرانية يعتبر أمرا حيويا لضمان تنفيذ المشاريع العمرانية بشكل جيد وفق المعايير والمواصفات المحددة، ولضمان ذلك يمكن إتباع بعض الطرق التي تساهم في تعزيز جودة الرقابة العمرانية كالرقمنة التي أصبحت واقعا ملموسا تعيشه أغلب الدول في جميع المجالات لاسيما القطاعات الحساسة، أهمها القطاع العمراني باعتباره قاعدة أساسية للتنمية، ونظرا للأهمية البالغة له نجده حظي بالاهتمام الكبير من طرف المشرع منذ الاستقلال، بغية إرساء سياسة وقاعدة عمرانية هادفا وسليمة.

ولدراسة هذا الفصل اتبعنا مبحثين:

أولهما: دور الرقمنة في تكريس الرقابة الإدارية العمرانية.

وثانيهما: دور الضوابط القانونية في تحديات الرقابة العمرانية.

المبحث الأول: دور الرقمنة في تكريس جودة الرقابة الإدارية العمرانية.

تلعب الرقمنة دورا هاما في تسهيل عملية الرقابة الإدارية العمرانية وذلك من خلال مراجعة ومراقبة الوثائق اللازمة في عملية التعمير وتبسيط الإجراءات، بالإضافة إلى زيادة الشفافية وتحسين والتعاون بين الجهات المعنية ونقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب.

أولهما: نظام الرقمنة في الرقابة العمرانية.

ثانيهما: تأثير الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية.

ثالثهما: رقمنة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية .

المطلب الأول: نظام رقمنة الرقابة العمرانية.

يقوم نظام الرقمنة العمرانية على نظاميين أساسيين، أولهما نظام القواعد البيانية وثانيهما نظام البطاقة الوطنية .

أولاً: نظام القواعد البيانية DATABASE MANAGMENTE SYSTEM.DBMS

هو نظام يسمح بإدارة وتنظيم البيانات بشكل فعال في قاعدة بيانات، يعتبر نظام قواعد البيانات أداة أساسية تخزين واسترجاع البيانات بسرعة وكفاءة وضمان دقة وأمان البيانات⁽¹⁾.

يتضمن نظام القواعد البيانية مجموعة من البرامج والأدوات التي تسمح بإنشاء وتحديث واستعلام وحذف البيانات في قائمة البيانات و يتضمن عناصر أساسية مثل:

1- قاعدة البيانات: هي مجموعة من البيانات المنظمة والتي يتم تخزينها باستخدام نظام القواعد البيانية.

(1) يونس كاظم حميد، مقدمة في قواعد البيانات د ط، د س ، دون دار النشر، دون بلد النشر، ص3.

2- نظام القواعد البيانية: هو البرنامج الذي يسمح بإدارة وتحديث قاعدة البيانات ويوفر واجهة للمستخدم لتنفيذ العمليات المختلفة على البيانات.

3- لغة الاستعلام: (langage query) من لغة برمجة خاصة تستخدم للاستعلام قاعدة البيانات واستخراج البيانات المطلوبة.

4- أدوات إدارة البيانات: تشمل أدوات نسخ احتياطي، استعادة البيانات، تحليل الأداء والتقارير.

هناك أنواع مختلفة من أنظمة القواعد البيانية مثل نظام قواعد الإداري (RDBMS)، والقواعد البيانية الموزعة DESTRI BETED DBMS وقواعد البيانات التي تعتمد على السحابة ((CLOUD-BASED DBMS التي تستخدم أنظمة قواعد البيانات في مختلف المجالات مثل أعمال البحث العلمي، الصحة، الحكومة، والتعليم، لتوفير إدارة فعالة وآمنة للبيانات.

ثانيا: نظام البطاقة الوطنية لقرارات التعمير:

عرف المشرع الجزائري مفهوم البطاقة الوطنية لقرارات التعمير، بموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 و المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفايات مسكها على أنها عملية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكفايات تحضير قرارات التعمير، غير أن هذا التوثيق لا ينصب فقط على القرارات التعميرية فقط بل ينطوي أيضا على الجزاءات العمرانية الإدارية والقضائية.⁽¹⁾

باستخدام هذا النظام في رقمنة قطاع التعمير يحقق.

1-تسهيل الإجراءات.

2-زيادة الأمان والكفاءة .

(1) سهيلة بوخميس، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر، البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية والسياسية-العدد 7، جانفي 2018، جامعة قالمة، ص ص 312-313.

3- تحسين تجربة المستخدم.

4- مكافحة الغش والفساد.

المطلب الثاني: تأثير الرقمنة على جودة الرقابة العمرانية:

تلعب الرقمنة دورا حاسما في تعزيز جودة الرقابة العمرانية، وتأثيرها يمتد على عدة جوانب منها

1- زيادة الشفافية والوضوح: من خلال استخدام التقنيات الرقمية، يمكن تحسين سلامة وشفافية عمليات الرقابة العمرانية، إضافة إلى ذلك يمكن للأطراف المعنية الوصول بسهولة إلى المعلومات والبيانات اللازمة لمتابعة تقدم المشاريع العمرانية وضمان الامتثال للقوانين واللوائح المعتمدة

2- تحسين دقة القرارات باستخدام تقنيات الرقمنة مثل: الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات، يمكن للجهات المعنية إجراء تحليل دقيق للمعلومات والبيانات واتخاذ قرارات أكثر ذكاء وفعالية فيما يتعلق بالرقابة العمرانية.

3- تحسين كفاءة العمل: يمكن للرقمنة أن تساهم في تبسيط وتسهيل العمليات الإدارية المتعلقة بالرقابة العمرانية، مما يساهم في تحسين كفاءة العمل وتوفير الوقت والجهد.

4- تعزيز التواصل والتعاون: باستخدام الأنظمة الرقمية يمكن تسهيل التواصل والتعاون بين الجهات المختلفة المعنية بالرقابة العمرانية، مما يساهم في تحسين التنسيق والتعاون لضمان تطبيق القوانين العمرانية بشكل منسق.

باختصار يمكن القول أن للرقمنة دور فعال وملائم في تحسين جودة الرقابة العمرانية وتطويرها.

المطلب الثالث: رقمنة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية.

إن برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية في نظام الرقمنة تعتبر خطوة حاسمة لضمان تنفيذ وتطبيق القوانين واللوائح بشكل فعال ودقيق في القطاع العمراني، ومن أهم الخطوات التي يمكن اتخاذها لبرمجة هذه الضوابط بشكل فعال في نظام الرقمنة مايلي:

1- تحليل القوانين واللوائح المتعلق بالرقابة العمرانية: يجب أولاً فهم وتحليل القوانين واللوائح الخاصة بالرقابة العمرانية وتحديد المتطلبات القانونية التي يجب تضمينها في نظام الرقمنة.

2- تحديد الضوابط القانونية: يجب تحديد الضوابط والمعايير القانونية التي يجب تضمينها في نظام الرقمنة بناء على تحليل القوانين واللوائح ويجب أن تغطي هذه الضوابط مختلف جوانب الرقابة العمرانية

مثل: المخططات العمرانية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير كرخص البناء والهدم والتجزئة وشهادات التقسيم والتعميم والمطابقة؛ ولابد من مراعاة الصحة والسلامة العامة.

3- تطوير نظام الرقمنة: يجب برمجة نظام الرقمنة ليتضمن ويتوافق مع الضوابط القانونية المحددة، ويجب أيضاً تصميم وتطوير واجهات مستخدم سهلة الاستخدام لتسيير عملية الالتزام بالضوابط.

4- التدريب والتوعية: يجب توفير التدريب والتوعية للموظفين والجهات المعنية بشأن ضوابط الرقابة العمرانية وكيفية الالتزام بها عبر نظام الرقمنة⁽¹⁾

5- المراجعة والتحسين المستمر: يجب إجراء مراجعات دورية وتقسيم نتائج تطبيق ضوابط الرقابة العمرانية في نظام الرقمنة، وتحديثها وتحسينها بناء على الخبرات والتحديثات القانونية.

من خلال هذا يمكن القول أنه يجب تطبيق الضوابط القانونية بشكل دقيق وفعال في نظام الرقمنة لضمان تنفيذ القوانين واللوائح المتعلقة بالرقابة العمرانية بشكل صحيح ومنظم.

(1) سهيلة بوخميس: دور الرقمنة في تكريس جودة الخدمات العمومية العمرانية، مجلة الحقوق العلوم السياسية، جامعة حنشلة، المجلد 10- العدد 01- السنة 2023، ص 586.

المبحث الثاني: دور الضوابط القانونية في تحديات الرقابة العمرانية.

إن تكريس جودة الرقابة العمرانية يتطلب وجود ضوابط قانونية صارمة وفعالة لضمان التطبيق المنتظم والشفاف للمعايير واللوائح الخاصة بالبناء والتخطيط العمراني، ولقد تنوعت الرقابة العمرانية فمنها الرقابة الورقية التي تقدم على التحقيق الجيد للوثائق الإدارية، ومنها الرقابة الإلكترونية والتي تهدف أساساً إلى تثبيت دعائم القوانين المعمول بها والتحقق من تنفيذها ومدى توافقها مع متطلبات الإدارة، كما نجد أيضاً ما يعرف بالرقابة الميدانية والتي تكون على يد شرطة العمران التي تعتبر جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بها في المجال العمراني، وهذا بالتعاون مع الأعدان المؤهلين ومفتشي التعمير الذين يخضعون إلى نصوص قانونية منظمة لكيفية ممارسة الرقابة العمرانية فنذكر منها:

- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.¹

- القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها.²

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن ملفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها.⁽³⁾

ولدراسة هذا المبحث نقسمه إلى ثلاثة مطالب:

أولاً: أخلاقيات نظام الرقابة الداخلية.

ثانياً: معايير جودة الرقابة العمرانية.

ثالثاً: التقيد بمبدأ المشروعية.

المطلب الأول: أخلاقيات نظام الرقابة الداخلية.

¹ ج ر، رقم 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

² ج ر، رقم 44 المؤرخة في 3 أوت 2008.

⁽³⁾ ج ر، رقم 06 المؤرخة في 5 فيفري 2006.

أوكل المشرع وظيفة الضبط الإداري كآلية لحماية النظام العام العمراني إلى جهات وهيئات قانونية، حيث أزمها بالحفاظ على هذا النظام، وبالرغم من ذلك كثيرا ما نجد أن معظم الموظفين الإداريين يميلون إلى التكاثر والتقاعد في أداء عملهم، أو القيام بتنفيذ الحد الأدنى من احتياجات الوظيفة تجنباً للعقوبات الردعية التأديبية في ظل غياب نظام المسؤولية.

ولقد تعددت مظاهر ذلك نذكر منها:

- غياب الأجواء المشجعة على المبادرات والأعمال الجماعية.
 - التماطل في أداء العمل.
 - عدم تحمل كل موظف المسؤولية الواقعة على عاتقه مما ينجم عنه ضعف المردودية.⁽¹⁾
 - عدم استمرار الأنظمة واللوائح وتقسيم العمل الواحد بين عدة موظفين.
 - انتشار الرشوة والوساطة واستغلال الوظيفة.
 - عدم احترام دوام العمل كالتأخر عن الحضور أو الخروج المبكر دون رخصة الخروج.
- ومن أجل مكافحة هذه المظاهر السلبية التي مست حقوق المواطنين وجعلت العلاقة بينه وبين الإدارة مضطربة ومهتزة، كان لا بد على كل موظف الامتثال إلى القواعد والضوابط القانونية التي تخضع لها الإدارة العامة، كالنزاهة والشفافية⁽²⁾ وتجنب إلحاق الضرر بالآخرين، مع وجوب التحلي بالأمانة كونها أساس العمل، ولابد لكل مراقب عمراني أن يحصل على مستوى من المعرفة المهنية والمهارة ويحافظ عليها ويطورها، إضافة إلى ذلك فإنه لا بد أن يلتزم

(1) رضوان دوداح، الفساد الإداري: مفهومه، مظاهره، سبل معالجته، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، عدد1، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص159.

(2) المادة 03 من القانون 06-01 المؤرخ في 11 محرم عام 1428هـ، الموافق ل 20 فيفري سنة 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد بمكافحته المعدل والمتمم.

بسرية المعلومات وأن لا يكشف هذه المعلومات لأي كان دون تفويض مناسب وأن لا يستخدمها لتحقيق المصالح الشخصية له أو لأي طرف آخر (1)

من خلال ذلك نقول أن جودة الرقابة العمرانية مرتبطة ارتباطا وثيقا بأخلاقيات العمل الرقابي بكل أنواعه، وهذا من خلال تحقيق الاستقامة والنزاهة في العمل الرقابي.

المطلب الثاني: معايير جودة الرقابة العمرانية.

يجب أن تكون الرقابة العمرانية مستقلة وغير تابعة لأي جهة سياسية أو اقتصادية، ويجب أن تتمتع بالمصداقية في أداء مهامها، كما يجب أن تكون لديها القدرة على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة للمصلحة العامة دون التأثير بالضغوط الخارجية، أيضا، يجب أن تكون لديها القدرة على مراقبة ومتابعة تنفيذ اللوائح والتشريعات العمرانية، وضمان التزام الأفراد بالقوانين المعمول بها وينبغي للرقابة العمرانية أن تعمل على تطوير وتحسين قدراتها وتبادل الخبرات مع الجهات المعنية الأخرى لضمان تطبيق أعلى معايير الجودة والكفاءة في الرقابة العمرانية، حيث لا بد على المراقبين العمرانية عدم الانحراف عن السلطة، ومن مظاهر الانحراف في السلطة مايلي:

- تسخير السلطة التي وضعها القانون في تحقيق أغراض ومآرب بعيدة على المصلحة العامة.

- استخدام السلطة لتحقيق أهداف سياسية أو حزبية لا تخدم المصلحة العامة.

- استهداف التحايل في تنفيذ الأحكام القضائية. (2)

(1) نوفل سمالي ومن معه، دور أخلاقيات العمل في تفعيل نظام الرقابة الداخلية في المؤسسة الاقتصادية، مجلة البحوث والدراسات العقارية، العدد الثالث، مارس 2018، ص 17.

(2) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، القرارات الإدارية، المرور والنفوذ ووقف التنفيذ والإلغاء في الفقه وقضاء مجلس الدولة، دار محمد للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2007، ص 162.

- مباشرة السلطة بقصد الاساءة أو الإضرار، بالغير، كتأثير إصدار قرار إداري لإلحاق الضرر بمن تعلقت مصلحته بهذا القرار أو ليفوت عليه مراده مثل تأخير الرد على إصدار قرار منح رخصة البناء.

المطلب الثالث: التقيد بمبدأ المشروعية

يعتبر احترام مبدأ المشروعية أمرا ضروريا في أي نظام قانوني⁽¹⁾ حيث يعني ذلك أن الإجراءات والقرارات يجب أن تكون مشروعة قانونا، وتتماشى مع اللوائح و التشريعات المعمول بها.

وهذا يعني أن السلطات الرسمية يجب أن تعمل وفقا للقوانين الموجودة، وأن تحترم حقوق الأفراد والمؤسسات المعنية.

وباحترام مبدأ المشروعية، يتم العمل بالإجراءات القانونية واتخاذ القرارات القانونية بناء على الأدلة والحقائق المتاحة، وبما يحفظ العدالة ويضمن حقوق المجتمع. وعلى السلطات الرسمية أن تكون شفافة ومنفتحة تجاه الجمهور وتقديم تفسيرات واضحة لقراراتها وإجراءاتها، وأن تكون مستعدة للمراجعة والاعتراض بشكل قانوني.⁽²⁾

وبالمحافظة على مبدأ المشروعية، يمكن تعزيز الثقة في نظام القانون وضمان العدالة والمساواة للجميع. و بالتالي يجب على جميع الأطراف أن يلتزموا بأعلى معايير المشروعية في تعاملاتهم وقراراتهم، فالنسبة إلى شرطة العمران والأعوان المؤهلين عموما هم ملزمون بالاحترام والتقيد بمبدأ المشروعية⁽³⁾ وذلك من خلال :

- المعاينات الميدانية لجميع عمليات التعمير كعمليات البناء والهدم حفاظا على السلامة العامة والبيئة.

(1) سعاد دحمان، التعريف بمبدأ المشروعية، مجلة آفاق العلوم، العدد6،جامعة الجلفة،2017، ص 232.

(2) أحمد مومني: مبدأ المشروعية وتطبيقاته في الدساتير الجزائرية، المجلة الافريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد:02، العدد2،جامعة أحمد دراية، أدرار - الجزائر - ، السنة: ديسمبر 2018،ص65.

(3) وزارة الداخلية المديرية العامة للأمن الوطني، خلية الاتصال والصحافة، نشاطات شركة العمران ونشاط البيئة لشهر فيفري 2013.



- تحرير محاضر المخلفات بعد المعاينة الميدانية وتوقيف الأعمال غير المطابقة للرخص العمرانية والمعايير البيئية.
- السهر على تطبيق الأحكام القانونية والتنظيمية في مجال التنمية العمرانية وحماية البيئة.
- منع كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي أو تحويل العقارات ذات الاستعمال السكني أو التجاري.
- فرض احترام أدوات التعمير من أجل ضبط عملية التوسع العمراني ضمن شروط الجودة العمرانية.

ملخص الفصل الأول:

من أهم طرق تكريس جودة الرقابة العمرانية الرقمنة كونها تلعب دورا هاما في تحسين و تطوير عملية الرقابة العمرانية ، و ذلك من خلال تطبيق نظامين أساسيين أولهما نظام القواعد البيانية ، الذي يسمح بإدارة و تنظيم البيانات بشكل فعال في قاعدة بيانات ، حيث يسهل تخزين و إسترجاع البيانات بسرعة و كفاءة عالية، وثانيهما نظام البطاقة الوطنية فهو عملية قانونية لتوثيق قرارات التعمير المسلمة من طرف السلطات الإدارية المختصة .

إضافة الى ذلك فإن برمجة الضوابط القانونية العمرانية في نظام رقمي تعتبر خطوة حاسمة لضمان تنفيذ القوانين المتعلقة بالرقابة العمرانية ، وهذا من خلال عدة خطوات مثل تحليل و تحديد هذه اللوائح و تطوير نظام الرقمنة ، مع تدريب و توعية الموظفين العمرانيين على هذا النظام و مراجعته و تحسينه المستمر .

كما تطرقنا الى دور الضوابط القانونية في تحديات الرقابة العمرانية ،حيث أوجب القانون ضبط أخلاقيات العمل الرقابي ، بالإضافة الى تحديد معايير جودة الرقابة العمرانية بحيث تتسم بالاستقلالية والشفافية والمصداقية، كما أقر المشرع وجوب التقيد بمبدأ المشروعية فاعتبره أمرا ضروريا فهو أساس التنسيق بين الإجراءات والقرارات واللوائح والتشريعات المعمول بها في المجال العمراني.

الفصل الثاني

آليات الجودة في أنواع الرقابة العمرانية



مما لاشك فيه أن الرقابة العمرانية لا تتوقف عن منح الوثائق والسندات الإدارية لمباشرة أي نشاط عمراني، بل تمتد إلى المراقبة الدورية في عين المكان، فقواعد التهيئة والتعمير لا تكون فعالة إذا تمت حمايتها برقابة صارمة وتدابير وقائية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها، ولقد وضع المشرع الجزائري في يد الإدارة آليات ووسائل قانونية لتجسيد ذلك حيث يسعى من خلالها إلى التصدي لكل توسع عمراني غير منتظم، إذ وصلها بالجهات القضائية لفض النزاعات التي قد تنشأ في المجال العمراني باعتبار القضاء حامياً للحقوق. فأهمية تدخل الإدارة والقضاء في حماية النظام العمراني تمكن في ضمان الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للبلاد.

ولدراسة هذا الفصل تم تقسيمه إلى مبحثين:

أولهما: تحديات الجودة في الرقابة الإدارية العمرانية.

ثانيهما: تحديات الجودة في الرقابة القضائية العمرانية.

المبحث الأول: تحديات الجودة في الرقابة الإدارية العمرانية.

إن تحديات الجودة في الرقابة العمرانية يعتبر أمراً أساسياً لضمان تحقيق الأهداف والمخرجات الموجودة من العمليات الحكومية والإدارية في المجال العمراني، ولضمان جودة الرقابة الإدارية العمرانية يجب الاعتناء بالكادر البشري كونه الركيزة الأساسية لكل عمل إداري وذلك من خلال تكوينه وتأهيله ومرافقته من طرف الإدارة العمرانية، إضافة إلى ذلك وحب توعية المواطن لضرورة التعاون مع السلطات الإدارية للأمن ومنع التوسع العمراني غير المشروع، وندرس هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب.

أولاً: تكوين وتأهيل الأعوان المؤهلين وشرطة العمران.

ثانياً: توعية المواطن وتحسيسه.

ثالثاً: اصدار تشريع عمراني جديد.

المطلب الأول: تكوين وتأهيل الأعوان العموميين وشرطة العمران:

إن تكوين وتأهيل الأعوان العموميين⁽¹⁾ وشرطة العمران يعتبر أمراً أساسياً لضمان أدائهم بكفاءة وفعالية في مهامهم و المتمثلة في الخرجات الميدانية من أجل الرقابة العمرانية "انظر الجدول الأول الصفحة 31 و الجدول الثاني الصفحة 33 و الجدول الثالث الصفحة 34"، وذلك بنص المرسوم التنفيذي رقم 20-194.⁽²⁾

ومن أهم النقاط التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار في تكوين وتأهيلهم.

- 1- **التحديث والتطوير المستمر:** يجب أن يتم توفير برامج تدريبية منتظمة للموظفين العموميين لتحسين مهاراتهم ومعرفتهم بأحدث الممارسات في الحقل العمراني.
- 2- **التخصص والاختصاص:** يجب أن يتلقى الاعوان العموميون التدريب اللازم في تخصصاتهم العمرانية المحددة لضمان قدرتهم على أداء مهامهم بكفاءة.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30 جافني 2006 يحدد شروط انتقاء تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في المخالفات التشريعية والتنظيم في مجال التهيئة والتنفيذ ومضامينها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 6 الصادر ب 5 فيفري سنة 2006.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 20-194 المؤرخ في يوليو 2020 والمتعلق بتكوين الموظفين والأعوان العموميين وتحسين مستواهم في المؤسسات الإدارية العمومية ج ر رقم 43 مؤرخة في 28 يوليو 2020.

- 3- التعرف على اللوائح والتشريعات: يجب أن يكون الموظفون العموميون وأعدان الشرطة العمرانية على دراية بالقوانين واللوائح العمرانية السارية وضرورة الالتزام بها.
 - 4- التركيز على القيم الإيجابية: يجب أن يتم تعزيز القيم الأخلاقية مثل النزاهة والشفافية والمسؤولية في تدريب وتأهيل الأعدان العموميين ورفق شرطة العمران.
 - 5- التفاعل مع الجمهور: يجب أن يعلم الموظفون العموميون كيفية التعامل مع الجمهور بشكل فعال واحترافي وتلبية احتياجاتهم وتوجيههم بشكل صحيح.
- باختصار، تكوين وتأهيل الموظفين العموميين يعتبر عنصرا حاسما لضمان جودة الخدمات التي يقدمونها والالتزام بالمعايير والقيم العمرانية، يجب الاستثمار في تطوير قدراتهم وإعدادهم لمواجهة التحديات التي قد تواجههم في مجال عملهم.
- المطلب الثاني: توعية وتحسيس المواطن بالرقابة العمرانية.**
- إن توعية وتحسيس المواطن بالرقابة العمرانية أمر مهم لضمان التزامهم باللوائح والتشريعات العمرانية وللحفاظ على البيئة المبنية، فالمواطن الواعي يلعب دورا فعالا في تنمية العمران والنهوض بمدينة ذات طابع عمراني منظم، ومن أجل التوعية والتحسيس لأبد من:
- 1- حملات توعية وإعلامية: يمكن تنظيم حملات توعية وإعلامية تستهدف المواطنين لتوضيح أهمية الالتزام باللوائح والقوانين العمرانية وتبيان عواقب انتهاكها.
 - 2- ورشات عمل وندوات: تنظيم ورشات عمل وندوات تثقيفية حول القوانين والمعايير العمرانية وكيفية تطبيقها بشكل صحيح.
 - 3- مشاركة المجتمع المحلي: تشجيع المواطن على المشاركة في عمليات الرقابة العمرانية من خلال الإبلاغ عن انتهاكات أو مخالفات قد يرونها.
 - 4- توفير مواد تثقيفية: وضع مواد تثقيفية مثل كتيبات وفيديوهات توضح القوانين واللوائح العمرانية بشكل مبسط وواضح للمواطنين.
 - 5- التفاعل عبر وسائل التواصل الاجتماعي: استخدام وسائل التواصل الاجتماعي لتوعية المواطنين بأهمية الرقابة العمرانية وتبادل المعلومات والتجارب.

باختصار، توعية وتحسيس المواطن بضرورة وأهمية الرقابة العمرانية يمكن أن يلعب دورا مهما في تعزيز الوعي العام والتزام المواطن بقوانين التهيئة و التعمير، مما يساهم في الحفاظ على البيئة العمرانية وتحسين جودة الحياة في المجتمع.

المطلب الثالث: إصدار تشريع عمراني جديد.

إن سن تشريع عمراني جديد يمكن أن يكون خطوة مهمة لتحسين التنظيم العمراني وضمان الالتزام بالقوانين العمرانية على أكمل وجه، فلقد أصبح من الضروري تطوير قانون التهيئة والتعمير من أجل مواكبة العصرنة التي أصبح أساسها نظام الرقمنة وتحقيق التنمية المستدامة، وفما يلي بعض النقاط التي يمكن أن تدرس عند وضع تشريع عمراني جديد:

1- تحديث القوانين القائمة: يجب أولا مراجعة القوانين العمرانية القائمة وتحديثها بما يتناسب مع المتطلبات الحالية والتطورات في مجال التخطيط العمراني. فالمرسوم التنفيذي 91-175¹ مثلا لم يعدل ليأخذ بالتطورات الحاصلة منذ سنة 1991.

2- توحيد اللوائح: يمكن توحيد اللوائح العمرانية لتجنب التشتت والتضارب بين اللوائح المختلفة التي قد تكون سارية في مواضيع مختلفة، كقانون البيئة وقانون العمران وقانون التوجيه العقاري.

3- تعزيز حقوق المواطنين: يمكن أن يتضمن التشريع العمراني الجديد تعزيز حقوق المواطنين في التأثير على القرارات العمرانية وحماية حقوقهم العقارية.

4- تعزيز المشاركة المجتمعية: يمكن تضمين آليات تعزيز المشاركة المجتمعية في صياغة القرارات العمرانية وضمان شفافية العمليات.

5- تعزيز الرقابة والمراقبة: يجب أن يتضمن التشريع العمراني الجديد آليات فعالة للرقابة والمراقبة على تنفيذ القوانين واللوائح القانونية.

6- دمج المبادئ التنموية البيئية والاقتصادية والاستثمار العقاري ضمن المبادئ العمرانية من أجل عصرنة المدن المصاحبة للبيئة.

¹ مرسوم تنفيذي رقم: 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، ج ر رقم، 953، الصادرة بتاريخ 18 جوان 1991.

7- إنشاء قاعات خاصة بالمراقبة: الحاجة إلى تكوين وتأهيل خاص عالي الجودة لأعوان مؤهلين متخصصين من أجل التقليل من المعاينة الميدانية بشكل رقمي ذكي ضمن قاعات خاصة للمراقبة.

8- استحداث وسائل وتقنيات المراقبة: يجب استخدام وسائل وتقنيات حديثة تسهل وتسرع عملية الرقابة العمرانية الدورية تتماشى مع العصرنة الالكترونية.

9- النص على التبليغ عن طريق المواطنين وتثمينه: ليكون أداة في تفعيل عملية الرقمنة. من خلال هذا، فإن فكرة سن تشريع عمراني جديد يمكن أن يكون فرصة لتحسين التنظيم العمراني وضمان تطبيق القوانين بشكل فعال ، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة وتوفير بيئة حضرية صحيحة ومستدامة للمواطنين.

المبحث الثاني: آليات الجودة في الرقابة القضائية العمرانية.

إن تكريس جودة الرقابة القضائية العمرانية يعتبر أمراً ضروريا لضمان الامتثال إلى القوانين العمرانية بشكل صارم وعاجل، ولتحقيق جودة في الرقابة القضائية العمرانية، يمكن اتخاذ عدة إجراءات من قبل السلطات المعنية والجهات القضائية ومن بين هذه الإجراءات.

1- توفير التدريب والتأهيل: يجب توفير التدريب والتأهيل المناسب للقضاة والموظفين المعنيين بقضايا البناء والتعمير، لضمان فهمهم الجيد للقوانين العمرانية، وفهمهم السليم للتطورات والتحديات في هذا المجال.

2- إتباع الإجراءات القانونية: يجب على القضاء تطبيق القوانين واللوائح بشكل صارم وفقا للإجراءات القانونية المحددة، دون تحيز أو تحجج.

3- تعزيز الشفافية: ينبغي التأكد من أن عملية الرقابة القضائية تتم بشكل شفاف ومفتوح، حيث يتم توثيق القرارات وتوفير نصوص الأحكام بشكل واضح وفوري للجمهور.

4- تحديث التشريعات: يجب تحديث التشريعات القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير بصورة دورية، لتوفير إطار قانوني محدث وملائم للتحديات الحديثة مما يسهل للقضاء الفصل في منازعات التعمير.

5- توفير مراجعات دورية: ينبغي إجراء مراجعات دورية لأداء القضاء الإداري في مجال التعمير والبناء، لضمان توافق عمله مع المعايير القانونية والمهنية. باختصار، تكريس جودة الرقابة القضائية العمرانية فيتطلب جهوداً مشتركة من الجهات المعنية والقضاء والمجتمع المدني، لضمان حماية حقوق المواطنين وتحقيق العدالة في قضايا البناء والتعمير.

ولهذا ندرس هذا المبحث في ثلاث مطالب:

أولاً: آليات القضاء العادي في مجال البناء والتعمير.

ثانياً: آليات القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير.

ثالثاً: آليات القضاء الاستعجالي في مجال البناء و التعمير

المطلب الأول: آليات القضاء العادي في مجال البناء والتعمير.

تقوم رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير لضمان الالتزام بالقوانين العمرانية⁽¹⁾، وتحقيق العدالة في المنازعات المتعلقة للبناء والتشييد، من بين الوظائف التي تقوم بهذا القضاء العادي في هذا المجال:

1- فحص الشكاوى: يتعامل القضاء العادي مع الشكاوى والبلاغات المتعلقة بانتهاكات البناء والتشييد، ويقوم بفحصها إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة. "انظر الجدول الأول الصفحة 31".

2- التفتيش والاستدلال: يمكن للقضاء العادي تنفيذ عمليات تفتيش واستدلال للتأكد من الامتثال للقوانين واللوائح العمرانية، وجمع الأدلة اللازمة للقضايا المتعلقة بالتعمير.

3- الفصل في النزاعات: يتولى القضاء العادي الفصل في النزاعات القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير، و يصدر الأحكام في ضوء القوانين النافذة.

4- تنفيذ الأحكام: يقوم القضاء العادي بتنفيذ الأحكام الصادرة في القضايا المتعلقة بالبناء، ويضمن الامتثال للتوجيهات والحكم النهائي.

(1) سارة بلعاب وكنزة دغاش، منازعات القضاء العادي في رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعرييج، سنة 2022/2023، ص 49.

بشكل عام، تلعب رقابة القضاء العادي دورا حيويا في ضمان تنفيذ القوانين العمرانية وتطبيق العدالة في قطاع البناء والتعمير، مما يساهم في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة والنهوض ببيئة سليمة آمنة للمواطن

المطلب الثاني: آليات القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير:

إن رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير تسهر على المراقبة والتحكم في سلوك الجهات الإدارية المعنية بتنظيم وتنفيذ البناء والتعمير⁽¹⁾، من مهامها واختصاصاتها في هذا المجال.

1- الرقابة على الإجراءات الإدارية: يتابع القضاء الإداري سير العمل في الجهات الإدارية المسؤولة عن إصدار التراخيص العمرانية وتنظيم البناء، وتتأكد من قانونية وشفافية الإجراءات التي تتخذها.

2- النظر في الطعون والشكاوى: يتلقى القضاء الإداري الطعون والشكاوى المتعلقة بقرارات الجهات الإدارية في مجال التعمير والبناء، ويدرسها ويصدر القرارات بشأنها.

3- الاعتراض على التصاريح والرخص: يتمكن الأفراد والجهات من تقديم طلبات اعتراض للقضاء الإداري بشأن القرارات المتعلقة بالترخيص الرخص العمرانية.

4- تطبيق القوانين واللوائح: يلعب القضاء الإداري دورا حيويا في ضمان تنفيذ القوانين واللوائح العمرانية، ومتابعة تطبيقها بشكل صحيح.

من خلال هذا يمكن القول أن رقابة القضاء الإداري يلعب دورا مهما في شفافية وعدالة القرارات الإدارية العمرانية، وفي تأمين احترام القانون العمراني من قبل الهيئات الإدارية المسؤولة.

المطلب الثالث: آليات القضاء الاستعجالي في مجال البناء والتعمير.

يلعب القضاء الاستعجالي دورا مهما في حل النزاعات الناتجة عن رخصة البناء،⁽¹⁾ فهو جزء لا يتجزأ من القضاء الإداري، فنظرا إلى العلاقة الرابطة بين الإدارة والمواطن، وكذا كثرة

(1) كمال محمد الأمين، رقابة القاضي الإداري على أوجه إلغاء قرارات الترخيص بالبناء، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية -

العدد 4 سبتمبر 2014، ص 248.

المنازعات الناشئة بينهم، يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على قاضي الاستعجال، ومن أهم ما تقوم به من القضاء ما يلي:

1- حل النزاعات العاجلة: يعمل القضاء الاستعجالي على حل النزاعات والمشاكل التي تحتاج إلى حل فوري وسريع، مثل نزاعات حول توقف أو تأخير المشاريع العمرانية، أو عدم التزام الجهات المعنية باللوائح والتعليمات البنائية.

2- تأمين إجراءات احترازية: يتمكن القضاء الاستعجالي من إصدار قرارات وأوامر لتأمين المواقع العمرانية وضمان أمانى البناء وسلامة المواطنين والمقاولين.

3- تطبيق القوانين واللوائح: يساعد القضاء الاستعجالي في تطبيق القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وضمان أن تتم المشاريع بما يتوافق مع القوانين والمعايير البنائية.

4- الحد من التأثيرات السلبية: يقوم القضاء الاستعجالي باتخاذ الإجراءات الضرورية للحد من التأثيرات السلبية التي قد تحدث نتيجة لتنفيذ المشاريع العمرانية، مثل التلوث البيئي أو الإضرار بالممتلكات العامة.

5- تسهيل عمليات الإشراف والرقابة على المشاريع العمرانية، وضمان حصول الجهات المختصة على الصلاحيات اللازمة لمتابعة تنفيذ المشروع بشكل سليم وفعال.

بشكل عام يعتبر القضاء الاستعجالي شريكا هاما في تنظيم وإدارة قطاع البناء والتعمير، وضمان تنفيذ المشاريع بشكل سليم وفي الوقت المحدد، مما يساهم في تعزيز الاستقرار والتنمية العمرانية.

(¹) سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد التسلسلي 11- جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 60.



- دراسة ميدانية -



مجمع الدراسة وعيناتها:

يتكون مجمع الدراسة من أربعة مديريات هي:

-مفتشية البناء والتعمير ولاية باتنة.

-مصلحة التعمير بلدية باتنة.

-فرع التعمير دائرة باتنة.

-مصلحة الشرطة المركزية لولاية باتنة- شرطة العمران - .

حيث تم إحصاء عدد مخالفات التعمير والإجراءات المتخذة مع إحصاء الرخص والشهادات

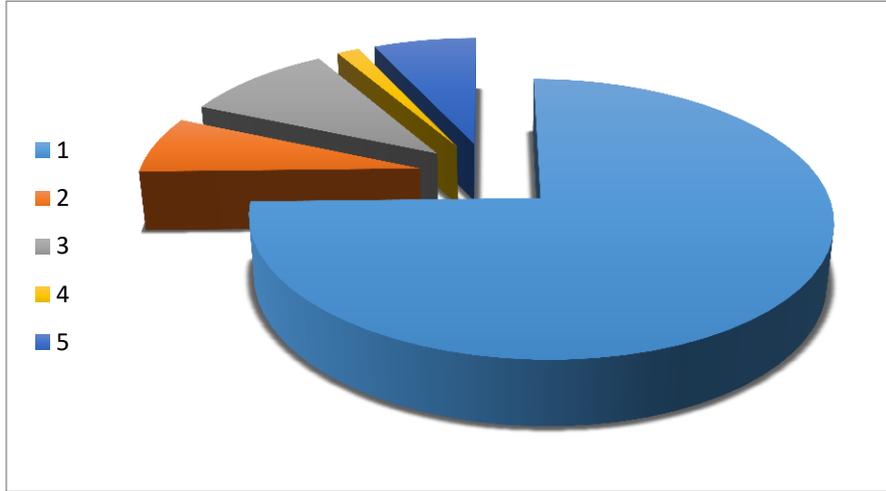
المسلمة من طرف فرع التعمير كما هو موضح في الجداول الآتية:

الجدول الأول: إحصائيات مفتشية التعمير - بلدية باتنة- لمخالفات التعمير سنة 2021-

2022، 2023 والثلاثي الأول من سنة 2024.

عدد الحالات المحولة للعدالة	عدد حالات الهدم المنفذة	عدد قرارات الهدم المحررة	بناء غير مطابق لرخصة البناء	بناء بدون رخصة	نوع المخالفة	السنة
					المحررة	
9	2	13	9	97		2021
2	9	18	2	47		2022
7	16	42	7	258		2023
1	11	61	1	133		من الثلاثي الأول 2024

من إعداد الطالبتين، اعتمادا على وثائق مفتشية التعمير ولاية باتنة سنة 2021 إلى غاية الثلاثي الأول من سنة 2024



الشكل -1-

يتضح لنا من خلال الجدول الأول أن في 2021 عدد المخالفات لبناء بدون رخصة كان 97 إلا أنه تناقصا سنة 2022 إلى 47 بينما ارتفع إلى 258 في سنة 2023 بارتفاع ملحوظ وفي الثلاثي الأول من 2024 كانت المخالفات 133-

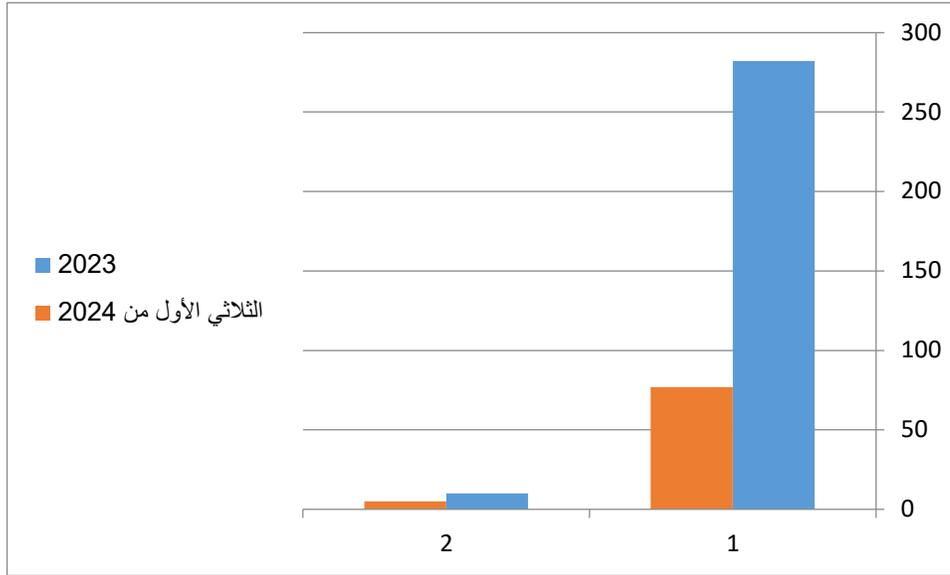
أما بالنسبة لقرارات الهدم المحررة خلال نلاحظها في تزايد حيث كانت في سنة 2021 - 13 قرار إلى أن تصل إلى 61 قرار في الثلاثي الأول من سنة 2024، و لكن نلاحظ أن عدد حالات الهدم المنفذة قليلة جدا مقارنة بالقرارات المحررة والحالات المحولة للعدالة يكاد ينعدم.

الجدول الثاني: إحصائيات فرقة الأعوان المؤهلين لبلدية باتنة لمخالفات التعمير لسنة 2023 و الثلاثي الأول من 2024.

السنة	نوع المخالفة	
	المحررة	غير مطابقة لرخصة البناء
2023	282	10
الثلاثي الأول من 2024	77	5



من إعداد الطالبتين، اعتماداً على إحصائيات مصلحة التعمير بلدية باتنة: 2023 والثلاثي الأول لسنة 2024



الشكل -2-

نلاحظ من الجدول رقم 02، أن في سنة 2023 عدد مخالفات البناء بدون رخصة 282 وفي الثلاثي الأول من سنة 2024 كانت 77 مخالفة. أما الحالات غير المطابقة للبناء كانت 10 حالات في سنة 2023 في الثلاثي الأول من 2024 كانت 5.

الجدول الثالث: إحصائيات مخالفات التعبير من فرقة شرطة العمران بلدية باتنة: 2020، 2021، 2022، 2023 والثلاثي الأول من سنة 2024.

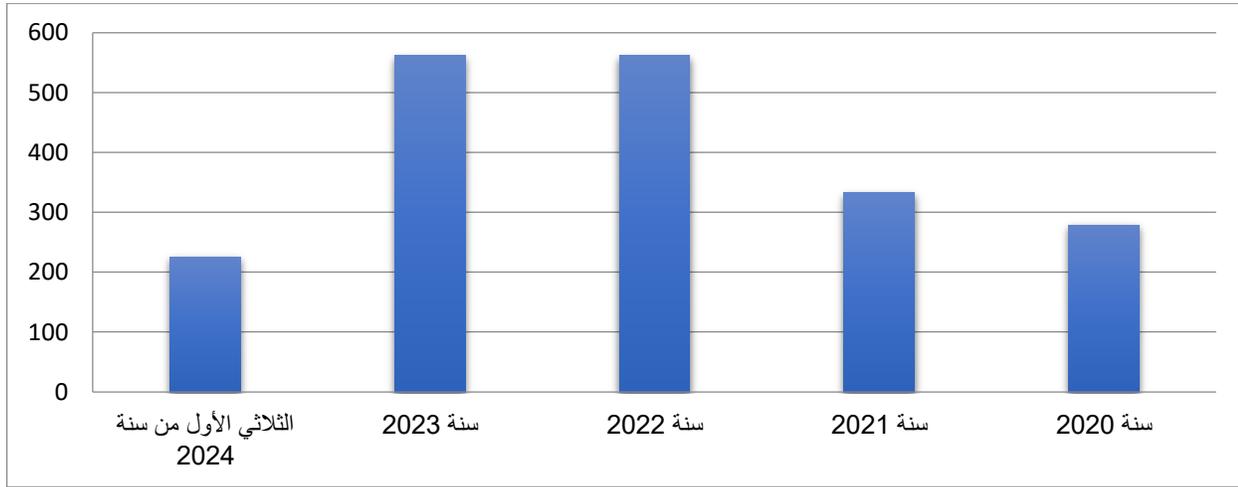
أنواع المخالفات	سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	الثلاثي الأول من سنة 2024
انجاز بناء بدون رخصة	225	287	369	499	183
تسييج قطعة ارض دون رخصة	2	0	7	1	1



9	11	14	7	20	تهيئة قطعة ارض دون رخصة
0	4	7	4	4	تعديل واجهة دون رخصة
3	0	5	1	0	انجاز منافذ غير مقررة او غير قانونية
7	8	15	5	7	اشغال الهدم دون رخصة
3	2	0	1	3	اشغال الترميم دون رخصة
4	6	38	16	6	التعدي على الملك العام
1	1	0	1	1	عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء
4	7	4	5	4	الهدم بقرار اداري
2	1	4	0	1	التعدي على الأجزاء المشتركة
1	2	1	2	4	تسييج مساحة تابعة للملك العام
8	16	15	1	2	انشاء تجزئة عقارية دون رخصة
0	0	1	3	0	عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة
226	562	562	333	279	المجموع

من إعداد الطالبين، اعتمادا على إحصائيات مخافات التعمير المحررة من طرف فرقة شرطة العمران بلدية باتنة سنة

2021، 2020، 2022، 2023 - الثلاثي الأول 2024



من خلال الجدول رقم 03 نلاحظ أن عدد مخالفات البناء بدون رخصة في تزايد ففي سنة 2020 كانت 225 مخالفة لتصل إلى 494 وفي الثلاثي الأول من سنة 2024 وصلت إلى 183. بالنظر إلى مجموع المخالفات في سنة 2020 كان 279 تصاعد إلى أن يصل إلى 562 في سنة 2023، ونجده في الثلاثي الأول سنة 2024 وصل إلى 226 مخالفة.

الجدول الرابع:

إحصائيات الرخص والشهادات العمرانية المنجزة من طرف فرع التعمير دائرة باتنة سنة 2023.

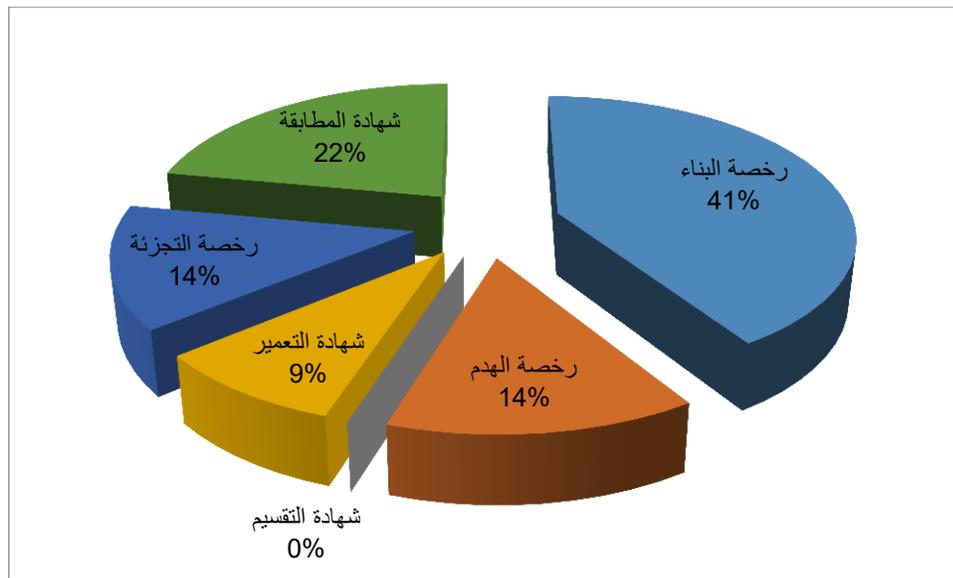
السنة	الفصل 1	الفصل 2	الفصل 3	الفصل 4	الإجمالي
رخصة البناء	41	50	44	77	212
رخصة الهدم	14	11	10	11	46
شهادة التقسيم	0	4	4	1	9



27	12	6	0	9	شهادة التعمير
56	14	14	14	14	رخصة التجزئة
88	22	22	22	22	شهادة المطابقة

من إعداد الطالبين، اعتماداً على إحصائيات الرخص و الشهادات من طرف فرع التعمير دائرة باتنة لسنة 2023 و الثلاثي الأول من سنة 2024.

يتضح لنا من خلال الجدول الرابع: أن رخصة البناء في سنة 2023 كانت 212 رخصة مستخرجة وبالنسبة لرخصة الهدم كانت 46 رخصة، بينما شهادة التقسيم فكانت 9 شهادات، وشهادة التعمير 27، ورخصة التجزئة 56 رخصة، ونلاحظ أن شهادة المطابقة وصل عددها إلى 88 شهادة.



الشكل -4-

من خلال قراءة الجداول السابقة نقول ان: أكثر المخالفات المحررة هي البناء بدون رخصة وهذا راجع الى انتشار العقود العرفية للملكية العقارية، تليها مخالفات عدم مطابقة البناء التي سببها قلة وعي المواطن لقواعد التهيئة و التعمير و وجوب احترامها لما لها من أهمية في المحافظة على الجمال العمراني.

ملخص الفصل الثاني :

للرقابة العمرانية نوعان: رقابة عمرانية إدارية والتي يسعى المشرع الى تطويرها و تحقيق الأهداف المنوطة، وهذا ما أوجب ضرورة الاهتمام بالكادر البشري من خلال تكوين و تأهيل الاعوان المختصين من أجل الوصول الى مستوى عالي الجودة يساعد على تحسين مردود الرقابة الإدارية العمرانية، كما انه من الضروري توعية المواطن و تحسيسه بضرورة الرقابة العمرانية من خلال حثه على ما جاءت به قوانين التعمير وفرض احترامه لها واتباعها ، كما لا بد له من مد يد العون الى الأعوان المختصين و ذلك من خلال التبليغ على المخالفات العمرانية .

كما من الضروري سن تشريع عمراني جديد من أجل تحسين و تنظيم المجال العمراني وفقا للتورات العمرانية الحاصلة و مواكبتها.

تطرقنا أيضا الى ضرورة تكريس جودة الرقابة القضائية كونها نوع ثاني للرقابة العمرانية و لتحقيق الجودة فيها يتطلب بذل جهود مشتركة من الجهات المعنية و القضاء و المجتمع المدني لضمان تحقيق العدالة في قضايا البناء و التعمير، ولقد كان للقضاء العادي دورا فعالا في ضمان الالتزام بالقوانين العمرانية فيقوم على فحص الشكاوى و التفتيش و الاستدلال و الفصل في النزاعات القانونية المتعلقة بالتعمير و تنفيذ الاحكام

و نجد ان القضاء الإداري يهتم بمراقبة سلوك الجهات الإدارية المعنية بالرقابة العمرانية و من أهم مهامه الرقابة على الإجراءات الإدارية و النظر في الطعون والشكاوى و الاعتراض على التصاريح و الرخص .

كما كان للقضاء الاستعجالي دورا بارزا في مجال التعمير، حيث يهتم بحل النزاعات المستعجلة الناتجة عن رخصة البناء و الهدم، و تأمين إجراءات احترازية ، فهو جزء لا يتجزأ من القضاء الإداري.

و في اخر الفصل قمنا بدراسة حالة تحت عنوان مخالفات التعمير لبلدية باتنة في السنوات الأخيرة ،حسب احصائيات مفتشية التعمير و مصلحة التعمير بالبلدية و شرطة العمران بالإضافة الى احصائيات الرخص و الشهادات فرع التعمير لدائرة باتنة .

الذاتمة

الخاتمة:

إن اهتمام الدولة الكبير في جانب توفير متطلبات الجودة العمرانية وردع كل المخالفات التي تعيق تطور العمران، جعلها تتبنى كل الطرق لتحقيق ذلك مثل ضبط القوانين واللوائح العمرانية و إدخال نظام رقمي يساعد على تسهيل العمل الرقابي الذي خول المشرع مهمته إلى الأعدان المختصين في المجال، ومن خلال دراسة هذا الموضوع توصلنا إلى النتائج التالية:

- 1- لتحقيق الجودة في عملية الرقابة العمرانية لابد من رقمنة الضوابط القانونية.
- 2- الرقمنة تحقق جودة فعالة في مجال التعمير.
- 3- تكريس الجودة في العمل الرقابي لابد أن تكون راسخة في ضمير الأعدان المكلفين وشرطة العمران خاصة.
- 4- من بين الأهداف المرجوة من الرقمنة تحقيق الشفافية والمصادقية وتسهيل العمل الرقابي الا انها و بالرغم من وجود ضوابط قانونية لها، نفتقدها على أرض الواقع.
- 5- من خلال دراسة الحالة في بلدية باتنة نستنتج أن سبب انتشار البناء الفوضوي هو قلة وعي المواطن بالقوانين التي تضبط عملية البناء بالإضافة إلى انتشار العقود العرفية للأراضي مما لا يسمح باستخراج رخص البناء، علاوة على ذلك تقاعس أعدان الرقابة سواء البلدية أو شرطة العمران على أداء واجباتهم المخولة لهم.
- 6- من أسباب انتشار المخالفات العمرانية، قلة عدد الأعدان المؤهلين مقارنة مع الرقعة الجغرافية الكبيرة لبلدية باتنة.
- 7- قلة الخرجات الميدانية للأعدان المؤهلين وأعدان شرطة العمران مما تسبب في انتشار البناء الفوضوي.

ومن خلال ما سبق من نتائج تم طرحها يمكننا ذكر الاقتراحات التالية:

1. ضرورة إخضاع الأعدان المتخصصين لدورات تكوينية بناء على المقترضات التكنولوجية الجديدة.



2. وجوب تطبيق العمل بالنظام الرقمي في المجال العمراني لإضفاء الشفافية و المصادقية.
3. تطبيق الصرامة في المساءلة التأديبية والجزائية للموظفين المسؤولين عن الرقابة العمرانية.
4. توعية المواطن بضرورة التبليغ عن المخالفات العمرانية من خلال مواقع التواصل الاجتماعي وغيرها من أجل محاربتها و الحد منها.
5. وجوب تفعيل القانون الجديد 23/18 المتعلق بحماية الأملاك العقارية للدولة وذلك من أجل الحد من التعدي عليها وتشديد مزيد من البناءات الفوضوية.
6. سن تشريع عمراني جديد يتناسب مع التطورات الحاصلة في العالم.
7. مضاعفة عدد الاعوان المؤهلين و تسجيل دوري لخرجاتهم الميدانية مما يسهل مراقبتهم لتأدية واجباتهم حسب ما جاء في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً : المصادر:

1-القرآن الكريم برواية ورش.

2-القوانين:

1. القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر رقم 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر رقم 52، المؤرخة في 15 اوت 2004.
2. القانون 08/15 المؤرخ في 20 يونيو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر رقم 44، المؤرخة في 3 اوت 2008.
3. القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج ر رقم 14 المؤرخة في 8 مارس 2006 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/10 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر رقم 50 المؤرخة في 01 سبتمبر 2010.

3-المراسيم:

4. المرسوم التنفيذي رقم 20-194 المؤرخ ف 25 يونيو 2020 المتعلق بتكوين الموظفين والأعوان العموميين و تحسين مستواهم في المؤسسات الإدارية العمومية ، ج ر رقم 43 المؤرخة في 28 يونيو 2020.
5. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتهاو كذا إجراءات المراقبة ، ج ر عدد06، الصادرة ب 5 فيفري 2006.
6. -المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 15 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير قرارات التعمير و تسليمها ، ج ر رقم 07 المؤرخة في 12 ففري 2015.

7. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، ج ر رقم 953، الصادرة بتاريخ 18 جوان 1991.

ثانيا: المراجع:

1. الكتب:

8. أسامة محمد عطية خميس، الكيانات الرقمية، المحتوى الرقمي في السمودعات الرقمية على شبكة الانترنت، ط1، ج1، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريد، لاقاهرة، 2013.

9. خليفة عبد العزيز عبد المنعم ، القرارات الإدارية، الصور والنفوذ ووقف التنفيذ والالغاء في الفقه وقضاء مجلس الدولة دار محمد للنشر والتوزيع ،القاهرة.

2. المقالات العلمية:

10. بوخميس سهيلة ، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر، البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا مجلة الدراسات القانونية والسياسية- العدد7 جانفي 2018 جامعة قالمه

11. بوخميس سهيلة ، دور الرقمنة في تكريس جودة الخدمات العمومية العمرانية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية

12. دوداح رضوان الفساد الإداري، مفهومه ومظاهره وسبل معالجته ،مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية -دراسات اقتصادية-العدد 1 زيان عاشور الجلفة،سنة 2014.

13. دحمان سعاد، التعريف بمبدأ المشروعية، مجلة آفاق للعلوم ،العدد 6 ،جامعة الجلفة،سنة2017.

14. مومني أحمد مبدأ المشروعية وتطبيقاته في الدساتير الجزائرية - المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2 العدد 2،جامعة أحمد دراية أدرار،الجزائر، 2 سبتمبر 2018.

15. بلحاج سعد ، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة-
التعمير و البناء، المجلد 03 العدد التسلسلي 11، جامعة ابن خلدون، الجزائر،
سبتمبر 2019.

16. محمد الأمين كمال، رقابة القاضي الإداري على أوجه إلغاء قرارات الترخيص
بالبناء، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 4، سبتمبر 2014.

المذكرات:

17. بلعايب سارة و دغاش كنزة ، منازعات القضاء العادي في رخصة البناء مذكرة
ماستر تخصص التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة برج بوج
بوعريج -سنة 2022، 2023.

المحاضرات:

18. الحاج نعاس خديجة، إدارة الجودة الشاملة، مطبوعة موجهة للطلبة ماستر (1) إدارة
الإنتاج والتمويل كلية العلوم الاقتصادية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، سنة 2020، 2021.

19. يونس كاظم حميدة: استنادة في قواعد البيانات ، دون سنة نشر، دون بلد النشر .

5-الانترنت:

20. وزارة الداخلية، المديرية العامة للأمن الوطني، خلية الاتصال والصحافة نشاطات شرطة
العمران والبيئة نشاطات شهر فيفري 2013 .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم:...../2024 المؤرخ في:.....
المتضمن إلزام السيد [REDACTED] ، بردم حفر الأساسات
لبناية المنجزة دون ترخيص من مصالح البلدية.

ولاية باتنة
دائرة باتنة
بلدية باتنة
مديرية التسيير العمراني
مصلحة التعمير

العنوان : [REDACTED]

إن رئيس الدائرة المكلف بتسيير شؤون البلدية

- بناء على القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 سنة المتضمن القانون البلدي .
- بناء على القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بناء على القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .
- بناء على المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل .
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة في ميدان التعمير .
- بناء على المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم .
- بناء على محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير أشغال بدون رخصة البناء رقم: 2024/235 المؤرخ في: 2024/02/08 و المحرر من طرف الأعدان المؤهلين لبلدية باتنة.

وبإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية باتنة

يقرر ما يلي/

- المادة الأولى:** إلزام السيد [REDACTED] بردم حفر الأساسات لبناية المنجزة دون ترخيص من مصالح البلدية الواقعة بمحاذاة المحول الإجتنابي الشمالي POS 28.
- المادة الثانية:** تبلغ نسخة من هذا القرار للمعني (ة) مع إلزامه بتنفيذ محتوى القرار في مدة زمنية محددة بـ عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ إستلامه له عن طريق محضر قضائي .
- المادة الثالثة:** في حالة عدم استجابتكم لهذا القرار تحل محلكم البلدية بتنفيذ محتوى القرار مع تحميلكم تكاليف عملية الهدم التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.
- المادة الرابعة:** يكلف كل من السادة/ الأمين العام للبلدية ، ومدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية باتنة ، ورئيس الأمن الأمن الولائي لولاية باتنة ، ومدير التسيير العمراني لبلدية باتنة ، بتنفيذ هذا القرار كل في حدود إختصاصه بعد تأشير المصادقة عليه من السلطة الوصية.

رئيس الدائرة المكلف بتسيير شؤون البلدية

- مخالفات التعمير لبلدية باتنة:

أنواع المخالفات	سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	الثلاثي الأول من سنة 2024
انجاز بناء دون رخصة	225	287	369	499	183
تسييج قطعة أرض دون رخصة	02	00	07	01	01
تهيئة قطعة أرض دون رخصة	20	07	14	11	09
تعديل الواجهة دون رخصة	04	04	07	04	00
إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية	00	01	05	04	03
أشغال الهدم دون رخصة	07	05	15	08	07
أشغال الترميم دون رخصة	03	01	00	02	03
التعدي على الملك العام	06	16	38	06	04
عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء	01	01	00	01	01
الهدم بقرار إداري	04	05	04	07	04
التعدي على الأجزاء المشتركة	01	00	04	01	02
تسييج مساحة تابعة للملك العام	04	02	01	02	01
إنشاء تجزئة عقارية دون رخصة	02	01	15	16	08
عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة	00	03	01	00	00
المجموع	279	333	562	562	226



ملخص:

يعد مجال التهيئة والتعمير من أكثر المجالات التي تعمل الدولة على تطويرها لارتباطه الوثيق بالتنمية، لذا كان لابد من العمل على الحد من المخالفات العمرانية، عن طريق تحديد و ضبط متطلبات التنمية لتحقيق جودة الرقابة العمرانية في ظل الضوابط القانونية المحددة في القانون العمراني و غيره من القوانين الخاصة، و لقد توصلت الدراسة الى العديد من النتائج أهمها وجوب تكوين و تأهيل الاعوان المختصين بالرقابة في مجال العمران على العمل بالبرامج الرقمية والقواعد البيانية بشكل دوري متى تطلب الامر ذلك، بالإضافة الى ضرورة تعديل التشريع العمراني ليتماشى مع التطورات العمرانية.

الكلمات المفتاحية: الرقابة العمرانية، الجودة، الرقمنة، الضوابط القانونية.

Summary:

The field of planning and reconstruction is one of the fields that the state is working to develop the most because it is closely linked to development, so it was necessary to work to reduce urban violations, by defining and controlling development requirement to achieve the quality of urban control in light of the legal controls specified in the urban law and other laws. The study reached many results, the most important of which is the necessity of training and qualifying agents specialized in urban control to work with digital programs and databases on regular basis whenever necessary, in addition to the necessity of amending urban legislation with urban developments.

Key words:. Quality, Digitization, Urban control , Legal Regulations.