



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون



مذكرة ماستر

ميدان: علوم الأرض و الكون

الشعبة: جغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

العنوان

مخالفات التعمير في المدن الجزائرية: الأسباب والنتائج

إشراف الأستاذ:

- مختاري مصطفى

إنجاز الطالب:

- علوش عبد النور

أعضاء لجنة المناقشة:

الجامعة	الصفة	الرتبة العلمية	أعضاء اللجنة
جامعة العربي التبسي - تبسة	الرئيس	أستاذ محاضر (ب)	حجلة علي
جامعة العربي التبسي - تبسة	المشرف والمقرر	أستاذ مساعد (أ)	مختاري مصطفى
جامعة العربي التبسي - تبسة	المتحن	أستاذ مساعد (أ)	عنا ب رضا

الموسم الجامعي 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تشكرات

ربي لك الحمد ولك الشكر ولك الثناء كما يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك لتوفيقك لي
في هذا العمل

انه لشرف عظيم ان اتقدم بتشكراتي الى قدوتنا في العلم والعمل الاستاذ المحترم مختاري
مصطفى

لما بذله من جهد ومساعدة في انجاز هذا العمل المتواضع

كما اتقدم بالشكر لكم الاساتذة المحترمين

والى كل من يعرفني



إهداء

أهدي ثمرة جهدي وحصاد دربي الطويل

إلى من علماني الصبر والنجاح...إلى من علماني العطاء بدون انتظار... " والدي".

رحمهم الله (وقل ربي ارحمهما كما ربياتي صغيرا)

إلى من خضت معهم مصاعب الحياة وتعلمت منهم معنى الاخوة والصداقة

" إخوتي".

إلى جميع أفراد أسرتي العزيزة والكبيرة كل باسمه أينما وجدوا.

إلى أصدقائي رفقاء دربي

إلى كل من يفتنح بفكرة فيدعو إليها ويعمل على تحقيقها ليبغي بها وجه الله ومنفعة الناس.

إلى كل من نسيهم قلبي...ولم ينسهم قلبي...ومن خط اسمه على خارطة دربي...
أهدي لكم هذا العمل.



الفهرس العام

الفهرس العام

الصفحة	العنوان
I	فهرس الأشكال و الجداول و الصور
1	المقدمة العامة.....
5	الفصل الأول: مقارنة مفاهيم البحث
5	مقدمة الفصل.....
5	مفاهيم و مصطلحات عامة
5	1- مفهوم المدينة (LA VILLE)
7	2- العمران (l'urbanisme)
8	1-2- النسيج العمراني.....
8	2-2- المجال العمراني الخارجي.....
8	3- المجال المبني
8	4- مفهوم التخطيط العمراني.....
9	5- التوسع العمراني
9	6- تعريف الحي.....
9	7- العقار
10	8- السكن
10	9- دفتر الشروط
10	10- التخصيص
10	11- رخصة البناء.....
11	12- رخصة التجزئة.....
11	13- رخصة الهدم.....
11	14- شهادة التعمير.....
11	15- شهادة التقسيم.....
11	16- شهادة الحيابة.....
12	17- الارتفاق في مجال التعمير.....
12	18- مفهوم المخالفات العمرانية.....
13	19- معامل شغل الأرض (COS).....
14	20- معامل استيلاء على الأرض (CES).....
14	21- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT.....
14	22- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT.....
14	23- المخطط الولائي PA.....
15	24- مخطط تهيئة البلدية PAC
15	25- مخططات التهيئة والتعمير PDAU.....
15	26- مخطط شغل الأرض POS.....
15	خلاصة الفصل.....

16	الفصل الثاني: الهيئات و النصوص المسيرة للمدن الجزائرية
16	مقدمة
16	الفصل:.....
16	اولا : أهم قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر.....
16	1: قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04...16...
16	1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU).....
16	1-1-1- تعريفه.....
17	1-1-2- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).....
18	1-1-3- مراحل انجازه والمصادقة عليه.....
19	1-1-4- مراجعته.....
19	2-1-مخطط شغل الأراضي (POS).....
19	1-2-1- تعريفه.....
19	2-2-1- محتواه.....
20	1-2-3- مراحل انجازه والمصادقة عليه.....
21	1-2-4- مراجعته.....
21	2: القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.....
22	1-2- أهداف القانون التوجيهي للمدينة.....
22	03- القانون رقم 15-08
23	4- المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 ماي 2009.....
23	1-4- ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها.....
23	1-1-4- طلب رخصة إتمام.....
24	2-1-4- طلب شهادة مطابقة لبنانية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء.....
24	3-1-4- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة على رخصة بناء.....
24	4-1-4- طلب رخصة إتمام بناء على سبيل التسوية.....
25	2-4- البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة.....
25	3-4- إجراءات تحقيق المطابقة.....
26	5- عقود التعمير (شهادات ورخص التعمير).....
26	5-الرخص.....
26	1-1-5- رخصة التجزئة.....
26	2-1-5- رخصة البناء.....
27	3-1-5- رخصة الهدم.....
28	2-5-الشهادات.....
28	1-2-5- شهادة التعمير.....
28	2-2-5- شهادة التقسيم.....
28	3-2-5- شهادة المطابقة.....
30	ثانيا: الهيئات المكلفة بالسهر على تطبيق القوانين و المخططات.....
30	1- البلدية.....
30	2- مديرية البناء والتعمير.....
30	1-2- مهامها.....
31	3- شرطة العمران وحماية البيئة.....
31	1-3- مهامها.....
32	4- الهيئات المستشارة.....
32	أ- مديرية السياحة.....

32	ب - مديرية الفلاحة.....
32	ج - مديرية الري.....
32	د- مديرية البيئة.....
32	5- فرق المتابعة والتحقيق.....
32	1-5- مهامها.....
33	2-5- تعيين أعوان الفرق.....
35	ثالثا:المخالفات العمرانية أسبابها وأثارها.....
35	1- طبيعة المخالفات العمرانية حسب الإطار القانوني في الجزائر (حسب السند القانوني):
35	1-1حسب المواد من 74 الى 92 من القانون 08-15 هي
35	1-2- حسب الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 م.....
35	1-3- حسب المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
36	والبناء.....
36	1-4- حسب المرسوم التشريعي رقم 07- 94 :
36	1-5- حسب السند القانوني لشرطة العمران:.....
37	2-انواع مخالفات التعميروالعقوبات الخاصة بها:.....
37	3- أسباب المخالفات العمرانية.....
38	أ- الأسباب التسييرية.....
39	ب-الأسباب الأمنية.....
41	ج-الأسباب الاجتماعية والسياسية:
41	د-الأسباب الثقافية:
41	ه-الأسباب الاقتصادية.....
41	5- تأثير المخالفات العمرانية
41	أ-التأثير على الجانب العمراني والجمالي.....
42	ب-التأثير على الجانب الاجتماعي.....
42	ج-التأثير على الجانب البيئي والصحي.....
42	د-التأثير على الجانب الطبيعي والاقتصادي.....
42	6- آليات معالجة المخالفات العمرانية.....
43	7- خلاصةالفصل.....
44	الفصل الثالث: نماذج عن بعض المخالفات العمرانية في بعض المدن الجزائرية.....
44	مقدمة الفصل
44	أمثلة على بعض نماذج المخالفات العمرانية في بعض المدن الجزائرية
44	8- مدينة قسنطينة.....
45	1-1- لمحة تاريخية عن مدينة قسنطينة
46	1-2- موقع مدينة قسنطينة
48	1-3- الخصائص الطبيعية
51	1-4- موضع و طوبوغرافيا مدينة قسنطينة.....
53	1-5- مخالفات التعمير في مدينة قسنطينة.....
58	1-6- ترتيب القطاعات الحضرية حسب المخالفات العمرانية.....
58	1-7- امثلة عن انواع المخالفات في بعض القطاعات.....
57	2- مدينة البيض.....
57	1-2- نبذة تاريخية عن مدينة البيض
58	2-2- الموقع
59	2-3- الدراسة الطبيعية

الفهرس العام

60	..... 4-2- الدراسة السكانية
64	..... 5-2- المخالفات العمرانية المسجلة بحي أول نوفمبر
63	..... 6-2- تصنيف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة
67	..... 3-مدينة القبة
67	..... 1-3-نبذة تاريخية عن مدينة القبة
67	..... 2-3- موقع مدينة القبة
68	..... 3-3- الكثافة السكانية
69	..... 4-3- المخالفات العمرانية في مدينة القبة
70	..... 5-3- المخالفات العمرانية المرتكبة في مدينة القبة مثال : حي لابروفال
71	..... 6-3- المخالفات العمرانية المرتكبة بالحي
75	..... خلاصة
76	..... الخاتمة العامة
77	..... قائمة المراجع



فهرس الأشكال و الصور و الجداول

قائمة الاشكال

الصفحة	الشكل
44	شكل رقم 1: المخالفات العمرانية واثرها على المجال
46	شكل رقم 2: متوسط التساقط الفصلي
47	شكل رقم 3: متوسطا لحرارة الشهري
51	شكل رقم 4 توزيع المخالفات العمرانية في مدينة قسنطينة
62	شكل رقم 5 المخالفات العمرانية الموجودة
63	الشكل رقم 6 تصنيف أنواع المخالفات العمرانية
74	شكل رقم 7 الاستيلاء على المجالات العمومية
76	شكل رقم 8 حالات تعديل الواجهة

قائمة الصور

الصفحة	الصورة
54	صورة 1 و 2 و 3 و 4 : عدم إحترام القواعد المنظمة للبناء
57	صورة 5 و 6 و 7 و 8: مخالفة متعلقة بتجاوز معامل الاستيلاء ومعامل شغل الأرض
63	صورة 9: تجاوز العلو المرخص
64	صورة 10: عدم الشروع في البناء
64	صورة 11: عدم إتمام الأشغال
65	صورة 12: تغيير وظيفة المباني
65	صورة 13: تغيير مظهر واجهة المباني
66	صورة 14: عدم وضع السياج
66	صورة 15: وضع مواد البناء على الطريق
67	صورة 16: تشويه المنظر بأعمدة الكهرباء
71	صورة 17: إضافة طابق بدون رخصة بناء
71	صورة 18: التجاوز في العلو
72	صورة 19 : التجاوز في معامل الاستيلاء
74	صورة 20 و 21 : إضافة سياج على حساب ممر

قائمة الخرائط

الصفحة	الخريطة
45	خريطة 1: موقع مدينة قسنطينة ضمن مجالها الولائي
49	خريطة 2: مدينة قسنطينة ضمن وحداتها التضاريسية
50	خريطة 3: توزيع الانحدارات في مدينة قسنطينة
58	خريطة 4: الموقع الإداري لولاية البيض.
62	خريطة 5: اهم المخالفات العمرانية

قائمة الجداول

الصفحة	الجدول
38	جدول 1: انواع المخالفات والعقوبات الخاصة بها
46	جدول 2: متوسط التساقط الشهري والموسمي
47	جدول 3: المتوسط الحراري الشهري والفصلي
47	جدول 4: توزيع نسب الرطوبة على اشهر السنة
48	جدول 5: توزيع سرعة الرياح على اشهر السنة
52	جدول 6: عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في مدينة قسنطينة
52	جدول 7: ترتيب القطاعات الحضرية حسب المخالفات العمرانية
53	جدول 8: المخالفات العمرانية المسجلة في القطاع الحضري التوت للفترة 1998-2000
55	جدول 9: المخالفات العمرانية المسجلة في القطاع الحضري المنظر الجميل للفترة 1998 - 2005
59	جدول 10: المخالفات العمرانية المسجلة في قطاع 05 جويلية للفترة 1998-2005
59	جدول 11: تغيرات درجة الحرارة
60	جدول 12: كمية التساقط بالمدينة
60	جدول 13: تغير الرياح
60	جدول 14: الرطوبة الدنيا والقصوى

فهرس الأشكال و الصور و الجداول

61	جدول 15: زيادة عدد السكان.
68	جدول 16: عدد المخالفات العمرانية المسجلة
69	جدول 17: توزيع الكثافة السكانية بأحياء مدينة القبة.
73	جدول 18: المخالفات العمرانية وقرارات الهدم في مدينة القبة بين 201 – 2008
74	جدول 19: الاستيلاء على المجالات العمومية
74	جدول 20: حالات تعديل الواجهة

المقدمة العامة

المقدمة العامة :

المدينة هي أرقى بيئة أنتجها الإنسان عبر مراحل متباينة حقق فيها أحسن مستوى للمعيشة, بتكوينه لأنظمة حضرية إجتماعية إقتصادية يتحكم بموجبها في تسيير هاته المدن بحيث يكون جوهر هذا التسيير هو العمران المنظم.

”حيث يعتبر العمران وجها عاكسا لمدى تطور الدولة ومستوى الحضارة فيها فكلما كانت الدولة اكثر تقدما كلما كان مستوى العمران فيها اكثر تطورا واكثر تنظيما, على عكس البلدان المتخلفة التي تعرف مشاكل وفوضى على مستوى مدنها من ناحية التعمير”¹.

وبلدنا الجزائر كباقي دول العالم الثالث لا يخلو من هاته المشاكل , حيث تشهد نموا عمرانيا متسارعا ناتجا عن عدة عوامل , وهذا ما ادى الى الزيادة في حجم المدن وخاصة الكبرى منها ما ادى الى ظهور تجاوزات ومخالفات التعمير , مما اثر سلبا على شكل النسيج الحضري حيث اصبح مشوه وممزق ولا يستجيب لرغبات المواطن والسلطات, حيث انتشرت البناءات الفوضوية التي لا يراعى فيها ابسط معايير التعمير , مشكلة نقاطا سوداء مثقلة بالمشاكل الاجتماعية, والانحرافات الخلقية .

كل هذا ادى الى نوع من التضارب في استخدام الاراضي وتداخل غير المنسجم وضعف السيطرة علالتوسع الحضري وعدم احترام مخططات التهيئة والتعمير ما شكل الوجه الذي نراه اليوم للمدن الجزائرية. ان الهدف الاساسي من اي تجمع سكني هو ان يوفر للانسان الوسط الملائم الذي يمارس فيه نشاطه ويلبي له حاجاته على اكمل وجه , وفق مقاييس مادية و معنوية خاصة بكل مجتمع , و من ثمة فلا ينبغي ان تصمم المدينة او اي تجمع آخر بعيدا عن تصورات الانسان, كما لا تصمم فقط حسب الوظائف البيولوجية (نوم, عمل, ترفيه) بل يجب ان يأخذ بعين الاعتبار كل المراجع الانسانية و الثقافية و التاريخية, حتى نعطي للمدينة هويتها و للمجتمع ابعاده الحقيقية .

إن الحياض عن هذا الهدف او عدم انتهاج السياسات الصائبة لتطبيقه كفيلا بانتشار ظواهر تؤدي الى تدهور الواقع العمراني و غياب الهوية العمرانية للمدينة .

¹مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن:بركات اسامة ,بابا عبد الرحمان. جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 2019

إن ظاهرة مخالفات التعمير أضحت واقعا للمدينة الجزائرية وادت الى تدهور للنسيج العمراني رغم وجود القوانين و التشريعات لتكشف بذلك عن العديد من الاختلالات سواء في السياسة المتبعة أو على مستوى تطبيق الفعلي لترسانة القوانين.

طرح الاشكالية:

شهدت الجزائر بعد الاستقلال طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل ، سواءا كان ذلك علمستوى المدن الكبرى او المتوسطة و الصغيرة ، حيث ان الاجراءات المتبعة في سياسات التعمير الوطنية ادت الى تحولات جذرية في تركيبها العمرانية ، و ظهور انماط استهلاكية مختلفة للمجال العمراني ، الذي شهد نمو عمرانيا متسارعا و في كل الاتجاهات، هذا التطور السريع الذي شهدته المدن والتعدد في الانماط السكنية صاحبه العديد من المشاكل التي اثرت على النسيج العمراني للمدينة الجزائرية بمختلف احجامها ، و لعل ظاهرة مخالفات التعمير هي الاكثر انتشارا على المدن حتى باتت واقعا طاغيا عليها .

نظرا لغياب سياسة ردية صارمة تجاه المخالفين ادى الى تفاقم في عدد المخالفات للتشريع و القوانين و التنظيم المسير للتعمير ، و قد نتج عن هذه المخالفات تدهور في البيئة الحضرية و الاطار المبني و على مستوى المحيط المعيشي للسكان ، و قد ادت هذه السياسة السلبية من طرف الهيئات المختصة و التي استغلها المستفيدون و اصحاب الاراضي لبناء مساكن على مزاجهم الخاص و باي طريقة ارادوها ، في ظل غياب تام للسلطات المعنية التي يمكنها ردع مثل هاته المخالفات غير مبالين ضاربين عرض الحائط كل القوانين و التشريعات .

وعلى الرغم من اختلاف المدن الجزائرية من ناحية الحجم والخصائص الا ان التوسع العمراني غير المسبوق سرعان ما نتج عنه العديد من المشاكل التي اثرت على المحيط العمراني لها و بالرغم من ان هذا التوسع كان مؤطرا بادوات قانونية و إدارية و تعميرية خاصة بها إلا انه على ارض الواقع تبرز لنا مخالفات تعميرية عديدة مرتكبة من طرف السكان . وهو ما يقودنا الى التساؤل الرئيس لهذه الدراسة كما يلي:

❖ ما هي اسباب ظهور مخالفات التعمير في المدن الجزائرية وما الاثار الناتجة عنها ؟

وللاجابة على ذلك, سنحاول تفكيك التساؤل السابق الى الأسئلة الفرعية الآتية؟

❖ ما هي الهيئات والنصوص القانونية المسيرة للمجال العمراني في المدن الجزائرية ؟

❖ ما هي المخالفات العمرانية التي تعرفها المدن الجزائرية ؟

❖ ماهي اسباب تلك المخالفات وانعكاساتها على المدن الجزائرية

❖ ما هي اهم الطرق والاساليب للقضاء على هذه الظاهرة ؟

اسباب اختيار الموضوع : يرجع اختيارنا لهذا الموضوع لعدة اسباب نوجزها في ما يلي :

* اثراء المعرفة العلمية والمكتبة الجامعية بهذا البحث من خلال مقارنة المتخصص في التهيئة الحضرية.

* الكشف عن المخالفات العمرانية التي تعتبر من أكثر المشكلات التي تؤرق المختصين في مجال العمران.

* الاهتمام الشخصي والرغبة في البحث في هذا النوع من المواضيع.

اهداف انجاز الموضوع: نهدف من خلال هذه الدراسة اساسا الى:

* التعرف على أهم اسباب ظهور المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية .

* الاثار الناتجة عن هذه المخالفات على المدن .

* اقتراح جملة من الحلول والاقتراحات للحد من هذه الظاهرة .

منهجية البحث: تم الاعتماد لانجاز هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي لأجل وصف الظاهرة المدروسة وتحليلها.

مراحل انجاز البحث: مر انجاز هذا البحث بالمراحل التالية :

مرحلة البحث النظري: تتمثل في الاطلاع على مختلف الوثائق التي لها صلة بالموضوع من كتب و ابحاث جامعية و مذكرات تخرج اضافة الى المعلومات المتاحة على الشبكة العنكبوتية .

مرحلة معالجة المعطيات تحرير المذكرة: تم فيها معالجة البيانات بعد الحصول عليها من المرحلة السابقة وقد توصلنا في الاخير الى تلخيص موضوعنا في مذكرة تكونت من ثلاث فصول مع مقدمة عامة و خاتمة , اتت على النحو التالي:

مقدمة عامة

الفصل الاول : الاطار المفاهيمي

في هذا الفصل تناولنا المفاهيم الاساسية المتعلقة بموضوع الدراسة

الفصل الثاني: تشريعات وقوانين

حيث تناولنا في هذا الفصل اهم التشريعات والقوانين المسيرة للمدينة والخاصة ايضا بمخالفات التعمير

وايضا اهم الناشطين والفاعلين والهيئات المكلفة بالرقابة .

الفصل الثالث: المخالفات العمرانية

تضمن هذا الفصل اهم المخالفات في مجال التعمير و اهم اسبابها والعوامل التي ادت الى ظهورها ونتائجها والاثار المترتبة عنها وايضا المخالفات العمرانية في بعض المدن الجزائرية (حالات دراسة).

عوائق البحث :

*نقص فادح في مختلف المخططات (خرائط موضوعية)

*نقص المعطيات و صعوبة الحصول عليها خاصة الحديثة منها

*عدم التعاون من طرف بعض المصالح

*النقص الفادح في دراسات مشابهة سابقة

الفصل الأول: مقارنة مفاهيم البحث

مقدمة الفصل :

سننظر لمجموعة من المفاهيم والتعريفات الخاصة والتي لها علاقة بموضوعنا التي ستساعدنا في فهم اوضح لموضوع الدراسة و الجوانب المتعلقة به .

مفاهيم و مصطلحات عامة :

1- مفهوم المدينة (LA VILLE) :

جاء في نص المادة الثالثة من القانون التوجيهي للمدينة أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية¹ حسب رانتزل : انها بمثابة نتاج أو محصلة ذات تفاعل ايكولوجي صادر عن فعل الانسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية و تغيرها الدائم لأنماط حياته .

يعرفها ايجوان بارج : هي مصطلح مجرد و هي عبارة عن تجمع فيزيقي يتألف من مجموعة من الشواهد الحضرية و الطرق المعبدة و المنازل المشيدة و مراكز التجارة و أماكن العبادة .

هو ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة والذي يتميز بالتعقيد والتنظيم في آن واحد، كما أنها تعتبر مركز لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان ، وهي النشاط اليومي للسكان يتمفيه التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي.²

المدينة هي رمز التعامل الودي والعلاقات الوطيدة بين الناس ،وهي مركز للتبادلات والملتقيات ومكان تواجد العمل ومقر السلطة بفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطية³.

لقد تعددت التعاريف المتعلقة بالمدينة، ذلك بسبب اعتماد الدارسين لها على معايير مختلفة، كالوظيفة أو حجم السكان وغيرها .فمنهم من يعرفها على أنها "المحلة التي يقوم معظم سكانها بأعمال غير زراعية، ومنهم من يعرفها على أنها المحلة التي يفوق عدد سكانها 5000 نسمة وآخرون يعتمدون التعريف القائل أن المدينة هي المحلة التي يعمل سكانها في داخلها."

تبعاً لذلك فقد وضع العلماء العديد من الأسس المعتمدة في تعريف المدينة، ذلك كونها ظاهرة متغيرة ومتطورة بحسب الزمان و المكان الذي تنتمي إليه .وعليه يمكننا إيراد التعريفات التالية :

¹- القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 من الجريدة الرسمية العدد 15 ص 18

²- الدكتور خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، ص (66-67)

³-A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984-VOLUME 2-PAGE 32

الفصل الاول

* **التعريف الإحصائي:** يعتمد بالأساس حجم السكان كمعيار في تعريف وتصنيف المدينة، والتميز بينها وبين القرية (المحلة الريفية). فمثلا تعد مدينة كل تجمع بلغ عدد سكانه 200 نسمة في النرويج و2000 نسمة في تركيا وفرنسا ، و5000 نسمة بالسعودية ولبنان وغانا، و 2500 نسمة بالولايات المتحدة الأمريكية، و10000 نسمة في كل من الأردن والكويت والسنغال ، و 11 ألف نسمة بجمهورية مصر العربية. والملاحظ هنا في اعتماد الحجم اختلاف العدد من بلد لآخر بحسب حضارته، كما أن هذا العدد معرض للتغيير داخل كل بلد مع مرور الزمن.

* **التعريف الإداري:** تعتمد بعض الدول الصفة الإدارية أساسا لتعريف المدينة. وتتمثل هذه الصفة بوجود مجلس إداري أو قضائي في المدينة .

* **التعريف التاريخي:** تحتفظ العديد من المدن التاريخية بقلاعها وأثارها، رغم تدهورها، مما يشكل نواه لنمو المدينة الحالية وازدهارها. كما هو الحال بالنسبة للعديد من المدن الجزائرية على غرار قسنطينة و تبسة .

* **التعريف الوظيفي:** سرد العديد من الباحثين تعريفات عدة للمدينة على هذا الأساس، فالأستاذ زومبارت قال " :إن المدينة هي تركيز بشري يعتمد في غذائه على إنتاج عمل زراعي خارجي"، أما الأستاذ ماكس فيبر فيرى قال أن تعدد الأنشطة الاقتصادية هو الركيزة الأساسية في التفرقة بين المدينة والقرية. ويركز على ضرورة وجود السوق الدائم للتبادل في المدينة، بالإضافة لوجود الأسواق الموسمية والمعارض. وعلى الرغم من تخصص بعض المدن وظيفيا كمدن التعدين ومدن المصايف، إلا أن المدينة تكون بوجه عام متعدد الوظائف ،و يورد الدكتور مصطفى الخشاب تقسيما وظيفيا للمدينة يضم العديد من النقاط، حيث هناك مراكز عمرانية تمتاز بالإنتاج، وأخرى بالتجارة ، بينما نجد منها ما هو عاصمة سياسية للدولة أو الإقليم، ومدن ذات طابع ثقافي، وأخرى ذات طابع ترفيهي سياحي، كما نجد مراكز عمرانية متعددة ومتنوعة النشاط. وأيضا كانت التعريفات والأسس التي تمت الإشارة إليها، يبقى مبرر وجود المدينة هو وظيفتها .

* **التعريف الشكلي:** يعتمد فيه على الملاحظة المباشرة، حيث يمكن التعرف على المدينة من خلال شكلها ومظهرها الخارجي، وكذلك بنيتها الداخلية من عمارات شامخة ومصانع ومحلات تجارية وشوارع مسفلتة ومرصوفة ووسائل النقل فيها. ولا شك أن لهذا الأساس قيمة ومبررا، ففيه تجسيم ملموس لأسس أخرى، ككتلة السكان وكثافة البناء والبعد التاريخي والحيثية الإدارية. ولكن الشكل الخارجي للمدينة ما هو إلا التجسيم المرئي لحقيقة أبعد عمقا ومدى، ألا وهي الوظيفة ونمط الحياة . والمهم هو اعتبار المدينة بما

تتميز به من تركيز للبشر، وما تحدثه من حاجات وما تنتيحه من إمكانيات شتى كالعامل والاعلام...وما تتوفر عليه من القدر التنظيمية والتوصيل، اعتبارها في ذات الوقت شيئا ماديا وموضوعا اجتماعيا، فمن ناحية اعتبارها موضوعا اجتماعيا فهي تستقبل وتجذب السكان وتشبع حاجياتهم بفضل انتاجها وتجارها وتجهيزاتها وهي المكان الذي تتم منه الاتصالات المتنوعة، هذا ما يجعلها محطة استقطاب للسكان وملاذا وموطنا لاستقرارهم.¹

*تصنيف المدن:

حسب المادة 4 من القانون التوجيهي للمدينة يتم تصنيف المدن كالتالي:

- المتروبول اكثر من 300.000 نسمة
- المدينة الكبيرة من 100.000 الى 300.000 نسمة
- المدينة المتوسطة من 50.000 إلى 100.000 نسمة
- المدينة الصغيرة 20.000 إلى 50.000 نسمة
- التجمع الحضري على الأقل 5.000 نسمة

2- العمران (l'urbanisme) :

ان العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف الى اعطاء نظام معين للمدينة من الناحية الوظيفية و الجمالية و تعبر عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن وهو مكمل للعمليات والقرارات التي لها علاقة بتنظيم وظيفية المجال الحضري والتي تهتم بتوجيه توسعه وتطوره .

ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى، يسمح لنا بالاعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي والعمران الحديث، والعمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم وعلى هذا الأساس فإن العمران ينظم واقع المدينة.²

¹- الاستاذ بولمعيذ حسين ، محاضرات مقياس المدينة في مواجهة التنمية المستدامة - جامعة تبسة - ، 2021 ، ص 8-9

²- الدكتور خلف الله بوجمعة ،العمران والمدينة ،دار الهدى ، 2006 ، عين مليلة،ص 1

2-1- النسيج العمراني¹:

يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة والفراغات والوسط الحضري كما نطلقه على الشكل الحضري المتألف من عناصر فيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها).
إذ يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجية العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموما بإدراك السكان وخصائص الإطار المبنى، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.

2-2- المجال العمراني الخارجي :

يشكل تعبيراً للمجتمع بأكمله، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية، التنزه، الترفيه، التنقل، الراحة، اللعب، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة.
المجال العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقا لوظيفته وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية أيا كانت طبيعتها، ويتكون المجال الخارجي من مجموع المساحات التالية:
- المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.

- المناطق الحرة: الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية

- المناطق المشجرة².

3- المجال المبنى :

يعبر المجال المبنى عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، حيث الشكل والوظيفة يختلف حسب الغرض الذي انشأ من أجله ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية، والفضاء المبنى يتكون من مجموع (السكنات، التجهيزات).

4- مفهوم التخطيط العمراني³:

تتعدد التعاريف ومفاهيم هذا المصطلح إذ يعتبر من أهم الأدوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير، مما يعني أنه تعبير عن السياسة المتبعة في تهيئة مجال معين.

1- بوعلاوي زهرة: دراسة نقدية للنسيج العمراني داخل المناطق الصحراوية "حالة مدينة أدرار"، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2015 ص12.

2- طواهرية سفيان، لغواطي جمال، التحسين الحضري في المناطق السكنية الحضري الجديدة دراسة حالة 600 مسكن تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في اختصاص تسيير المدن جامعة أم البواقي، دفعة 2015، ص 8

3- باشا نرجس، علواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام، تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-2015، ص 06.

ويعني بذلك وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون التخطيط مرناً وخاضعاً للحكم الراشد، كما يتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في إطار فكري سليم.

5- التوسع العمراني¹:

التوسع أو التمدد العمراني هو مفهوم عام متعدد الوجوه يشير إلى توسع مدينة ما وضواحيها على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها لأسباب عدة كتزايد عدد السكان وزيادة الطلب على السلع والخدمات.

حيث تؤدي هذه الظاهرة إلى تطوير المناطق الريفية المجاورة للمدن الكبيرة تدريجياً وزيادة كثافتها السكانية شيئاً فشيئاً، كما تساعد على رفع مستوى الخدمات فيها وتتسبب بانتشار استخدام السيارات ووسائل النقل الحديثة بها على مستوى أوسع.

6- تعريف الحي :

يعرف الحي على أنه جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به .

هو مجال الحياة اليومية يسكن فيه سكان يستغلون بعض الفضاءات كالمساحات الخضراء وبعض الخدمات، له حدود واضحة وهي محاور النقل أو حدود يعرفها السكان، لكل حي خصوصياته واستقلاليته، وله مركزه (مركز الحي به مجموعة من الخدمات اليومية)².

7- العقار³:

لقد جاء في المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

إذن العقار هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار، وتنقسم إلى نوعين: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص.

- العقار بطبيعته :

وهو ما سبق ذكره، أي الأشياء التي تتصل بالأرض اتصال قرار. ولا يعد عقاراً بالنسبة للأرض إلا ما هو جزء منه، ويترتب على ذلك أن الكنز ليس عقاراً رغم كونه مدفوناً في باطن الأرض.

- العقار بالتخصيص:

¹- موقع ويكيبيديا <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

²-الجريدة الرسمية قانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 العدد 15

³القانون المدني الجزائري المادة 683 التي تتناول موضوع العقار والمنقول.

ويقصد به منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار واستغلاله.

8- السكن¹:

يعتبر السكن الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة وبالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها، ويجب أن يلبي كل متطلبات السكان، يجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة وتوفر الشروط المناسبة للحياة من كهرباء، ماء، غاز...إلخ

9- دفتر الشروط²:

يعتبر دفتر الشروط من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير، خاصة إذا ما تعلق الأمر بإنجاز التحصيلات، والذي أعتمد في وضع بنوده على كل من القانون 29/90، والمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 2015/1/25 يحدد كيفية تحضير مختلف الشهادات والرخص والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

10- التحصيل³:

يعرف التحصيل بأنه كل تقسيم أو تجزئة عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحات بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)، كما يحدده المرسوم التنفيذي 146/91 في المادة 07 "بأنه عملية تقسيم لقطعة أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، و إذا كانت قطعة ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"

11- رخصة البناء:

هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار اداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في انجاز مشروعه بعد التأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الارض والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية، وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني. اشترط القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة قبل

1- بوجوجو مهدي، ركروك عبد السلام، المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري، حالة "مدينة الطاهير" ولاية جيجل، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي- 2014 ، ص07.

2- المرجع السابق نفسه،

3- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 28-05-1991 الجريدة الرسمية رقم 26.

القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة او الترميم او تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي او الجدران الصلبة او استثنى الحصول على هذه الرخصة، البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني.¹

12- رخصة التجزئة:

هي الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية في إطار احكام المادتين 57 و58 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم قطعة ارض الى قطعتين او عدة قطع أرضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية بهذا فهي تمكن من انجاز بناء جديد او ادخال تعديلات جديدة على بناية قديمة طبق الق واعد وأدوات التعمير، تطلب عند انجاز أي بناء بما فيها الاسوار والترميمات.²

13- رخصة الهدم:

تعتبر من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي او كلي لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او السياحية او الثقافية او الطبيعية او لما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبنيات مجاورة.³

14- شهادة التعمير:

تمنح هذه الوثيقة من قبل الإدارة والتي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء و الارتفاقات عن جميع الاشكال التي تخضع لها أرضية معينة .

15- شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام، وهذا ضمن إطار المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

16- شهادة الحيازة:⁴

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادقة عليها وفقا لبنود واحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة قانونية لاستلام المشروع وتأكيداً محتوى رخصة البناء

¹- الجريدة الرسمية رقم 52 القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01-12-1991.

²- نفس المرجع السابق

³- نفس المرجع السابق

⁴- القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائيات واتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد44، المؤرخ في 20-07-2008

الفصل الاول

وعلى احترام صاحب المشروع لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير زيادة على ذلك يوجد عنصرين هامين للرقابة وهما دفتر الشروط ومخطط شغل الأرض يجب احترامهما ونظرا لوجود تعديلات دائمة وواضحة على ارض الواقع في ظل غياب المراقبة الصارمة و عمليات الردع الفعلية التي تمنع تلك التجاوزات الدائمة في هذا الميدان، وعليه فقد جاء القانون 15/08 بأربع رخص جديدة متمثلة في:

- **رخصة الاتمام:** تمنح لأصحاب البنايات غير المكتملة في الآجال القانونية وغير مطبقة ل رخصة البناء المسلمة.

- **شهادة الحيازة:** وهي مختلفة عن شهادة المطابقة السابقة حيث تمنح لأصحاب البنايات المتممة وغير مطبقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- **رخصة البناء على سبيل التسوية:** تسلم لأصحاب البنايات المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء.

- **رخصة الاتمام على سبيل التسوية:** تسلم لأصحاب البنايات غير المكتملة التي انشأت بدون رخصة.

17- الارتفاق في مجال التعمير

✓ تعريف:

الإرتفاق من الناحية العمرانية هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو إستغلال ملكية معينة .

✓ الأهداف:

- الحماية والأمن

- متطلبات النظافة والراحة

- احترام أهمية بعض المواضع وهي تترجم في عنصرين:

✓ **تحدد الكثافات:** استغلال المجال COS ويكون ضعيف

✓ **تحدد المجالات:** الغير قابلة للبناء

18- مفهوم المخالفات العمرانية:

* **التعريف التشريعي :**

عرفتها المادة 76 من القانون 129/90¹ على انها : كل حالة انجاز اشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الادارية ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل الامر بوقف الاشغال طبقا لاجراءات القضاء الاستعجالي التي نص عليها الامر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966.

¹- المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، سنة 1990 ، ص 1660.

* التعريف الفقهي :

فيما يتعلق بالتعاريف الفقهية ، عرفت المخالفات العمرانية في المجال الحضري بأنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران ، نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء كما يمكن ان تحدث رغم وجودها¹

و يمكن تعريف المخالفة العمرانية بانها تجاوز الاحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية .

كما يمكن تعريفها على انها كل عملية أشغال بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن المراجع القانونية الخاصة بإنتاج العمران والحياد عن المقاييس والحدود التي حددتها شروط التهيئة والتعمير ، كتجاوز معامل شغل الأرض ومعامل الاستيلاء، أشغال الأرض البناء والواجهات...

ومنه يمكن القول أن المخالفات العمرانية هي مجمل الممارسات التي يتعرض فيها العقار (المجال الحضري) إلى ضرر من خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية، ينجر عنها تشويه وعدم تجانس النسيج العمراني.

19- معامل شغل الأرض (COS):²

هو العلاقة التي تبين عدد الأمتار المربعة لمساحة الأسطح المبنية على المساحة القابلة للبناء على الأرض (المساحة العقارية)، بحيث تحفظ القوانين الأخرى الإرتفاقات المحددة لاستعمالات الأرض. وبعبارة أخرى فهي العلاقة ما بين مجموع المساحات السطحية والمساحة العقارية :

$$COS = \sum SP / SF$$

SP: المساحة العقارية. **SF:**مساحة الأسطح.

وتعرف المساحة السطحية خارج البناء على أنها المساحة الكلية التي تحسب من خارج الجدران سواء كانت ذات توسع أفقي أو عمودي ، فإذا كانت المساحة المبنية أرضية فإن المساحة السطحية تساوي مساحة الاستحواذ وتنقسم إلى نوعين:

- **المساحة خارج البناء الصافية:** وهي المساحة الإجمالية تحذف منها جميع المساحات الغير مستخدمة

في الأغراض السكنية بما فيها الشبكات.¹

¹- الموقع الالكتروني مدونة العمران في الجزائر <http://diguirds.blogspot.com>

² بوجوجومهدي. ركروك عبد السلام نفس المرجع السابق

- المساحة خارج البناء الإجمالية : هي مجموع المساحات السطحية بما في ذلك المساحات المخصصة لأغراض غير سكنية زائد المساحة المستحوذة عليها من طرف الشبكات بالإضافة السرداب، الشرفات والمقصورات.

20- معامل استيلاء على الأرض (CES):

يمثل نسبة الاستيلاء على الأرض مقارنة مع المساحة العقارية وبعبارة أخرى هو النسبة بين المساحة المبنية للطابق الأرضي والمساحة العقارية: $CES = SB / SF$.

SB: المساحة المبنية للطابق الارضي. SF: المساحة العقارية.

21- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT :

وهو مخطط يرسم لخطوط العريضة لسياسة الوطنية للتهيئة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني ويحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني وتنمية وتحديد استراتيجية عامة لعملية شغل التراب الوطني كتحديد أماكن المناجم، الحقول البترولية وتفرض المشاريع نفسها على مخططات أخرى جهوية كانت أو ولائية.

22- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT :

يعتبر أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ لمخطط SNAT، ويبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات وهذا حسب المعطيات الجهوية في كل منطقة، حيث يجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي اجتماعي موحد لهدف تتمين الإقليم الجهوي وتفرض المشاريع نفسها ذات البعد الولائي والمحلي.

23- المخطط الولائي PAW

باعتبار الإطار المرجعي للتنمية المحلية واعتباره المجالات الجهوية وحركتها و الهياكل فان الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الإقليم وحسب التوجيهات والمبادئ المحددة في SNAT،SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط².

¹ - د. دباش ربيعة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة الحصيلة والأفاق، جوان 2005،
² - نفس المرجع السابق

24- مخطط تهيئة البلدية PAC:

اعتبار البلدية مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تتجسد فيها الأساسيات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية.

25- مخططات التهيئة والتعمير PDAU :

ظهر بموجب القانون (29-90) الصادر في 01-12-1990 هو وسيلة للتخطيط المجال والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشرب ووسائل النقل الحضري العمومية وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع التصاميم التهيئة ومخططات التنمية.

26- مخطط شغل الأرض POS :


ظهر بموجب القانون 29-90 الصادر في 01-12-1990 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة للتخطيط المجالي الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض البناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يحدد نوع التدخل في الأنسجة الموجودة.

وقد ظهرت خلال هذه الفترة آليات جديدة لاستهلاك المجال وإنتاج السكن وهي المدن الجديدة، فقد تبنت الحكومة الجزائرية استراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر الشريط الساحلي و التل و ضل التشعب الحضري أقصاه في المدن الميتروبولية (الجزائر، وهران، قسنطينة) كمشروع العفرون بالقرب من الجزائر وفي الهضاب العليا مشروع بوغزول وعين الباي بقسنطينة¹.

خلاصة:

تناولنا في هذا الفصل أهم المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة وذلك لتسهيل الفهم خلال مراحل البحث و التي لها علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة ولكي تكون خطوات هذا العمل واضحة، سهلة، ومنهجية قمنا بدراسة هذه المفاهيم والهدف المنشود من هذا الفصل هو إعطاء مفاهيم عمرانية من أجل شرحها وتوضيح الرؤية حول الزوايا والمعالم الغامضة لتكوين زاد معرفي يسهل لنا التحكم في البناء المنهجية لهذه المذكرة، مع الاعتماد على مجموعة من المراجع لمختلف الباحثين والمؤلفين كل حسب اختصاصه.

1- د. دباش ربيعة . مصدر سابق ذكره



الفصل الثاني:
الهيئات و النصوص المسيرة
للمدن الجزائرية

مقدمة الفصل:

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة من الجهة الخارجية، تبين فيها مستوى حضارة الدولة ومدى تطورها، إذ أن الدولة الجزائرية قد أخذت به، فمذ الاستقلال وما ورثته عن فرنسا من سياسة عمرانية وضعت إطار قانوني من أجل تسهيل تدخلاتها في مجال العمران، نظرا لحساسية هذا المجال وصلته الوثيقة بالمظهر العام لوجه المدينة، وكذا بالواقع المعيشي للمواطن، فبذلت مجهودات كبيرة في مجال التشريع العمراني، لمنح الهيئات الفاعلة الوسائل القانونية الضرورية لتنظيم عملية التعمير، وذلك عن طريق تجسيده لمخططات تستند إلى فكر عمراني منظم، يقوم على تطوير المدن من خلال آليات التخطيط العمراني. ومن أجل ذلك أصدرت عدة نصوص قانونية منذ الاستقلال، لتنظيم عمرانها، وإظهار الوجه الجمالي لها، بغية التعبير عن الهوية الجزائرية العمرانية.

اولا: أهم قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

1: قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04:

إن القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

- يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون هي (PDAU و POS).

1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU):

1-1-1- تعريفه:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS).

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) في نظام يصحبه تقرير توجيهي ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS).

قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 10-02.

الفصل الثاني

ويهدف إلى تحديد:

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
 - توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
 - مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
 - ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) القطاعات إلى:
 - القطاعات المعمورة ويضم الأراضي المبنية غير المهيئة والأراضي غير المبنية كالمساحات الخضراء.
 - القطاعات المبرمجة للتعمير وهي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والبعيد (آفاق 10 سنوات).
 - قطاعات التعمير المستقبلية وهي الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد (آفاق 20 سنة).
 - القطاعات غير القابلة للتعمير كالمواقع الأثرية، وحماية الثروات الطبيعية.
- 1-1-2- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):** يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

أ- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
 - نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.
 - ب- تفتين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يلي:
- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حصرها عند الاقتضاء أو إخضاعه الشروط خاصة.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

- الارتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تقديمها أو إنشائها .

1 قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 02-

الفصل الثاني

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، يحدد فضلا عن ذلك، شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب.

ج- وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، واهم الطرق والشبكات المختلفة مخطط التهيئة يبين حدود ما يأتي:

- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير قابلة للتعمير.

- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

- مخطط ارتفاقات يجب الارتقاء أو تعديلها أو إنشاؤها .

- مخطط تجهيز يبرز مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

1-1-3- مراحل انجازه والمصادقة عليه:

ينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وتتم المداولة عليه وفق المراحل التالية:

- اطلاع رؤساء الجمعيات المحلية للمستعملين ورؤساء الغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية مع اعطاء مدة 15 يوم وبعد انقضاء المهلة يتم استلام الرد.

- اصدار قرار يبين القائمة التي تم استشارتها على المستوى المحلي أو الولائي مع اعطاءهم مهلة 60 يوم للرد، وعدم الرد يعني الموافقة.

- ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) للاستقصاء العمومي من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

تدوين جميع الملاحظات وارسالها إلى المحقق المفوض أو المحققين المفوضين.

الفصل الثاني

- يقوم المحقق المفوض أو المحققين المفوضين بقل ملف الاستقصاء وتوقيعه خلال 15 يوم ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع الاستنتاج.
- يرسل الملف إلى الوالي حيث يتم المصادقة عليه حسب الحالة وذلك:
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين
- بقرار من الوالي.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف.

4-1-1- مراجعته:

- لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) إلا إذا كان:
- القطاعات المزعم تعميمها المشاركة إليها سابقا في طريق الإشباع.
- تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التنمية أو البيئة الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية، ويصادق على التعديلات بنفس الأشكال المنصوص عليها سابقا.

2-2-1- مخطط شغل الأراضي¹ (POS):

1-2-1- تعريفه:

- هو وثيقة عمرانية جاءت بمقتضى القانون (90-29) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير وكذلك المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 والذي يحدد بالتفصيل القواعد العامة وحقوق استخدام الأراضي والبناء وذلك في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي (POS):

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع (م²) من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب (م³) من الأحجام.

¹ القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الجريدة الرسمية عدد 15 ص 16-21

الفصل الثاني

- يحدد الارتفاقات.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

1-2-2-2- محتواه: يتكون من:

أ- لائحة تنظيم تضم:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة.

ب- وثائق بيانية:

- مخطط بيان الموقع (1/2000) أو (1/5000).

- مخطط طبوغرافي (1/500) أو (1/1000).

- مخطط (1/500) أو (1/1000) تبين الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوب بتقرير تقني.

- مخطط الواقع القائم (1/500) أو (1/1000).

- مخطط التهيئة العامة (1/500) أو (1/1000).

- مخطط التركيب العمراني (1/500) أو (1/1000).

1-2-3- مراحل انجازه والمصادقة عليه:

ينجز مخطط شغل الأراضي (POS) عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لكن في حالة إسناد المهمة للمؤسسة العمومية فإن الإجراءات التي تحددها غير قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

-اطلاع رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين ورؤساء الغرف التجارية والفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي (POS) ولهم مهلة 15 يوم للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي (POS) أم لا.

الفصل الثاني

- إصدار قرار يبين القائمة التي تمت استشارتها من الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات لإنجاز مخطط شغل الأراضي (POS) في المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية مع إعطاءهم مهلة 60 يوم لإبداء آراءها وملاحظاتها وإن لم تجب خلال المهلة عد رأيها موافقا.
- ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي (POS) للاستقصاء في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.
- تدوين جميع الملاحظات وإرسالها إلى المحقق المفوض أو المحققين المفوضين ويقوم هذا الأخير بقفل ملف الاستقصاء وتوقيعه خلال 15 يوم ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع الاستنتاج.
- بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي (POS) يرسل إلى الوالي المختص إقليميا ويكون مصحوب بسجل الاستقصاء، محضر قفل الاستقصاء والنتائج التي سجلها المحقق المفوض أو المحققين المفوضين خلال 30 يوم من استلامه الملف بيدي رأيه وملاحظاته.
- يصادق المجلس الشعبي البلدي المعني على مخطط شغل الأراضي (POS) مع أخذ رأي الوالي.
- يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره المجلس الشعبي البلدي.

1-2-4- مراجعته:

- لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات التالية:
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض للمتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس (5) سنوات عن المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء الذي يحددها مخطط شغل الأراضي (POS2) الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول السكان في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

الفصل الثاني

2: القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006¹

يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة للفضاءات الحساسة وتهيئتها وترقيتها، ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة، ويكرس هذا النص مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة والإسهام في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة، وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير المدينة وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، التقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنوع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة وإنشاء مصدر للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها.

1-2- أهداف القانون التوجيهي للمدينة:

للقانون التوجيهي للمدينة أهداف تصب كلها في هدف الرقي بالمدينة الجزائرية ومن بين هاته الأهداف ما يلي:

- يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- تدعيم الطرق والشبكات.
- ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها.
- حماية البيئة والوقاية من الأخطار.
- ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.

¹- القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الجريدة الرسمية عدد 15 ص 16-21.

الفصل الثاني

- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والعالمية.
- تحقيق التنمية المستدامة.
- المحافظة على البيئة الثقافية وترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.
- إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتصحيح الاختلافات الحضرية.
- المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها.
- تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.

03- القانون رقم 15-08¹:

صدر هذا القانون في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها، وجاء هذا القانون لوضع حد لفوضى العمران الذي عرفته الجزائر، ولإعطاء فرصة للمواطنين من أجل تسوية وضعية بناياتهم غير المطابقة، و اتمام إنجازها، و إعطاء منظر جميل للإطار المبنى والقضاء على المظاهر غير اللائقة لمختلف الأبنية، حيث جاء في الفصل الثالث للقسم الأول تحديدا لأعوان المؤهلين لمعاقبة المخالفات، أما في القسم الثاني فتم تحديد العقوبات والغرامات المسلطة عليها، وكذا العقوبة السالبة للحرية.

4- المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 ماي 2009²:

هو أحد النصوص التنظيمية الموالي للقانون 15/08 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء. هذا القانون جاء من أجل:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شغل واستغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيب بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال وقواعد البناء.

¹ القانون 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد44، المؤرخ في 20-07-2008
² المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 من الجريدة الرسمية عدد 27 ص 28-35.

الفصل الثاني

1-4-1-ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها:

1-1-4- طلب رخصة إتمام:

أ- طلب رخصة إتمام بناية غير متممة ومطابقة:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

- أجل إتمام بناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

ب- طلب رخصة إتمام بناية غير متممة وغير مطابقة:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي

أدخلت عليها تعديلات.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

- أجل إتمام بناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

1-4-2- طلب شهادة مطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخطط الكتلة لبناية كما اكتملت بمقياس 1/500.

- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بمقياس 1/50.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض

بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

الفصل الثاني

4-1-3- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال.
- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.
- بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

4-1-4- طلب رخصة إتمام بناء على سبيل التسوية:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال.
- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.
- أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

4-2- البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للاتفاقات.
- البنايات القائمة في المواقع والمناطق المحمية (السياحية، التاريخية، الأثرية، البيئية، الساحلية، الموانئ والمطارات).
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية باستثناء المدمجة في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والمشوهة للبيئة.
- البنايات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

4-3- إجراءات تحقيق المطابقة:

- يتعين على المالك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم حيث يتوجب عليهم سحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية.

الفصل الثاني

- يعد التصريح في خمس(5) نسخ، ثم يودع لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي وإعلام المجلس الشعبي البلدي بإيقاف الأشغال وتسليم الشهادة التي تثبت ذلك.
- يدون تصريح مطابقة بناية في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا.
- يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال ثمانية(8) أيام من تاريخ إيداع التصريح ثم يقومون بتحضير محضر عدم مطابقة البناية مع تبيين حالتها ومكان وجودها وما يجاورها بصفة دقيقة، وإذا لم توقف الأشغال فوراً في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.
- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع (4) نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة ورأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية خلال خمسة عشرة(15) يوم من أجل الدراسة حيث تراعى دراسته مدى تطابقه مع مخطط شغل الأراضي(POS) أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) في حالة عدم وجود هذا الأخير يتم دراسته وفق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- يقوم مدير التعمير والبناء بدراسة التصريح وجمع آراء الهيئات التي تمت استشارتها ثم يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بطلب تحقيق المطابقة.

*ويمكن ذكر بعض القوانين الأخرى المسيرة للمجال :

- *قانون 20-01 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة
- *قانون 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه
- *القانون رقم 08-02 صدر في 08-05-2002 المتعلق بشروط المدن الجديدة وتهيئتها
- *المرسوم التنفيذي 06-55 يحدد شروط و كفايات تعيين أعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة
- *التعليمية الوزارية المؤرخة في 4-04-2004 المتعلقة بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير و البناء

5: عقود التعمير (شهادات ورخص التعمير):¹

حسب المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015، والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث يحدد في المادة الأولى من هذا المرسوم طبيعة عقود التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير، رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والمبينة في القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 وكيفية تحضيرها وتسليمها الى من يطلبها وتنقسم عقود التعمير إلى قسمين:

¹المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الجريدة الرسمية الجزائرية. العدد 7. الصفحات من ص5 الى ص22.

1-5- الرخص: 1

وهي التصاريح المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صبغة جماعية أو فردية لتنفيذ أي كتلة مشروع من الأشغال المحددة بواسطة ملف تنفيذي للمشروع وهي:

1-1-5- رخصة التجزئة:

تنص المادة رقم "7" من المرسوم التنفيذي 15/19 على انه تشترط رخصة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وذلك في إطار أحكام المادتين 57-58 من القانون 29/09 المؤرخ في 01-12-1990.

2-1-5- رخصة البناء:

يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون المؤرخ في 01-12-1990 و مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم.

- أصناف رخص البناء:

يمكن تصنيف رخص البناء الى صنفين أساسيين هما:

- **رخصة عادية:** تكون في شكل قرار إداري وحيد من الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون، وهي الشكل الغالب في الميدان العملي.
- **رخصة البناء الاستثنائية:** ونعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانونا قبل الموافقة على منح الرخص العادية، و تختص هذه الرخصة بمناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات غالبا نظرا لطبيعتها الاستراتيجية في التنمية أو نظرا لاشتغالها على مناطق أثرية و غير ذلك من الأسباب.

3-1-5- رخصة الهدم:

هي إحدى الوثائق المتعلقة بعمليات الهدم الجزئي أو الكلي للبناية في الحالات التي يذكرها القانون في المادة 46 في قانون 29-90.

قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 10-02.

الفصل الثاني

- حالة 1: البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الثقافية طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية السارية المفعول.
- حالة 2: في حالة ما تكون البنايات المجاورة للبناية قابلة للهدم.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من طرف المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة المصالح المكلفة بالتعمير.

- لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

حالات انتهاء الصلاحية:

- حالة 1: إذا لم تحدد عملية الهدم خلال 5 سنوات.

- حالة 2: إذا توقفت أشغال الهدم خلال 3 سنوات الماضية.

- حالة 3: إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار العدالة.

في هذه الحالات تصبح الرخصة منتهية الصلاحية.

2-5-2- الشهادات: 1

هي شهادات مسلمة من طرف المجلس البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صبغة جماعية أو فردية والتي من خلالها تحدد الحقوق الخاصة بالبناء والارتقاقات القديمة أو الحديقة وكذا الالتزامات والشروط اللازمة لإنجاز المشروع على الأرض.

1-2-5- شهادة التعمير:

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني لتعيين حقوقه في البناء والارتقاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

2-2-5- شهادة التقسيم:

- في إطار المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 والمذكورة أعلاه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام.

3-2-5- شهادة المطابقة:

قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 10-02.

الفصل الثاني

تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة وفق الأحكام الواردة في رخصة البناء.

- تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى.

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة لو غير الملائمة أو غير الصحية.

- في إطار أحكام المادة 46 أعلاه، يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع.

- ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط، وفي تلك الأجل المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لأجل الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، و ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم تتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه، بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها و ذلك في أجل ثلاثة (3) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك.

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المقابلة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

الفصل الثاني

- يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.
- يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.
- ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقاً باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.
- تسلم شهادة المطابقة إذا اثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.
- إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المطابق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها و للأحكام المطبقة، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المذكور أعلاه.
- تحدد للمعني أجلاً لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة(3) أشهر للقيام بإجراءات المطابقة، و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك، أو رفضها، عند الاقتضاء، و تشرع بالملاحقات القانونية طبقاً لأحكام القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المذكور أعلاه.
- في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، و يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.
- يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.

ثانياً: الهيئات المكلفة بالسهر على تطبيق القوانين و المخططات:

1- البلدية:

هي الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالاستقلالية و الشخصية المعنوية و يشرف على تسيير البلدية مجلس شعبي بلدي الذي هو بذاته له الصلاحية في حماية العمران عن طريق رسم النسيج العمراني مع مراعاة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول، و كذلك المراقبة الدائمة للتأكد من مطابقة عمليات البناء للتشريعات العقارية و خضوع هذه العمليات الترخيص مسبقاً من المصلحة التقنية للبلدية عن طريق منح مختلف الرخص والشهادات.

الفصل الثاني

2- مديرية البناء والتعمير:

هي هيئة رقابية تقوم بمتابعة وإعداد أدوات التعمير وإصدار رخص التدخل على المجال وتحديد المناطق المحمية والمناطق الممنوعة من البناء، كما تسهر على مراقبة حركة التعمير ومطابقتها للتشريعات المعمول بها .

1-2- مهامها:

- القيام بالزيارات الدورية من أجل تقديم وتفتيش كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات.
- تقييم اعمال الرقابة التي تقوم بها مصالح العمران المختصة.
- اقتراح الإجراءات القانونية في مجال المراقبة.
- التدخل بصفة فجائية لتقييم أي وضعية في مجال التعمير.

3- شرطة العمران وحماية البيئة:

إن هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات ثم جمدت نشاطاتها بداية من جويلية 1991 وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1988 في العاصمة وتوزعها عام 1991 على كافة الدوائر التابعة لها. وبداية من شهر أفريل سنة 2000م تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن (وهران ، قسنطينة وعنابة) وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000م على مستوى كل ولايات القطر الوطني يركز عمل شرطة العمران وحماية البيئة أساسا في مجال العمران الذي أوجدت من أجله، فقد نص القانون رقم 01-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على جوانب تدخل شرطة العمران من خلال المادة 50.

وتتدخل شرطة العمران من خلال مراقبة رخص البناء وتحرير المحاضر في حال البناء بدون رخصة، وتضمنت المادة 51 مكرر 0 من القانون 01-90 السابق الذكر إلى البناء الغير مطابق لرخصة البناء والذي يفضي إلى تحرير محضر وتبلغ إلى الجهات الإدارية والقضائية.

1-3- مهامها:

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة في السهر بتنسيق مع المصالح التقنية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها، وفي هذا الصدد فهي مكلفة ب:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني .

الفصل الثاني

- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء .
- منع كل أشكال البناء الفوضوي .
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي .
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشعري للأراضي والطرق العمومية، أو تحويل العقار باستعمال السكني أو التجاري لتوخي الحيطة والحذر الدائم.
- السيطرة بالدوريات وعمليات المراقبة.

4- الهيئات المستشارة:

أ- مديرية السياحة:

تتمتع مديرية السياحة بدور كبير في المحافظة على العمران، حيث يتمثل دورها بصورة عامة في تصنيف مناطقها ذات الطابع السياحي أو أماكن التوسع السياحي للتنسيق مع البلدية من أجل حمايتها ومنع التوسع العمراني على مجالها الخاص حسب ما نص عليه القانون 20-02 المتعلق بتثمين الساحل وحمايته.

ب - مديرية الفلاحة:

يكمل دور المديرية في تحديد وترسيم الأراضي ذات الطابع الفلاحي والمردودية الجيدة إرسالها إلى الهيئات المعنية لأخذ صورة عن هذه المناطق لجعلها من المناطق التي لا يمسه التوسع العمراني أو يطالها بأي شكل، وكل هذا يندرج تحت إطار القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري.

ج - مديرية الري:

تعمل مديرية الري كهيئة استشارية بالاشتراك مع المصلحة التقنية للبلدية على ربط المساكن بمختلف شبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب بالقنوات الموجودة أو المقترحة وفق مخططات مدروسة مع الهيئات الاستشارية الأخرى.

الفصل الثاني

د- مديرية البيئة:

تعمل مديرية البيئة كهيئة مستشارة مع مديرية البناء والتعمير والمصالح التقنية للبلدية على أن كل الرخص المسلمة فيما يخص البناء تكون تتماشى مع قانون الساحل ولا تلحق الضرر بالمساحات الخضراء وكذلك ربط قنوات الصرف الصحي يكون غير مؤثر على البيئة!

5- فرق المتابعة والتحقيق:

في مفهوم القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية.

- يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات .
- لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات وتنسيقها.

1-5- مهامها:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15 - 08 ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- يؤهل أعوان الفرق للتدخل تطبيقا لأحكام المادة 62 من القانون 15 - 08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 في إطار مهامهم ولهذه الصفة يخولون للقيام بما يأتي:
- زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحوص والتحقيقات .
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

5-2- تعيين أعوان الفرق:

- يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية
- المهندسين المعماريين.

1- مذكرة بوقزول محمد، بن عزيز محمد، نفس المرجع السابق

الفصل الثاني

- المهندسين المدنيين.
 - مهندسي التطبيق (في البناء).
 - التقنيين السابقين (في البناء).
 - المتصرفين الإداريين.
- يعين أعوان الفرق من قائمة اسمية حسب الحالة عن طريق:
- قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء .
 - قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

ثالثا: المخالفات العمرانية أسبابها وأثارها

1. طبيعة وأنواع المخالفات العمرانية حسب الإطار القانوني في الجزائر (حسب السند القانوني):

1-1 حسب المواد من 74 الى 92 من القانون 08-15¹ هي :

- انشاء تجزئة او مجموعة سكنية او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة .
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يحصل لها على رخصة تجزئة .
- بيع قطع أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .
- عدم انجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة لبناء .
- تشييد او محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء .
- عدم اتمام اشغال الانجاز في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز .
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الاجل المحدد .
- شغل او استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .
- الادلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الاشغال .
- استئناف اشغال البناء قبل تحقيق مطابقته .
- عدم ايداع طلب اتمام انجاز الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الاجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته .
- الربط المؤقت او النهائي الغير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء او شهادة المطابقة .
- فتح ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق ، او عدم وضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على اشغال اتمام الانجاز .
- عدم الشروع في اشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز .
- وضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي .

¹- المواد من 74 الى 92 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 سنة 2008 ، ص 29-28

الفصل الثاني

- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الاشغال .

1-2- حسب الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م:

والمترلق بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها من حدوث مخالفة، حيث تنص أهم قاعدة فيه على:

- لا تحل أي رخصة إدارية كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء.

1-3- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:

يضبظ القواعد العامة التهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط المتوفرة في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء، وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 تجنبا للوقوع في مخالفات عمرانية مترلقة ب:¹

- مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليه.

- مخالفة موقع البناءات وحجمها.

- تجاوز معامل شغل الأرض.

- مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات) .

- عدم احترام العلو المرخص به.

- عدم إقامة السياج.

- التعدي على المساحات الخضراء.

1-4- حسب المرسوم التشريعي رقم 07- 94 :

جاء ليوضح غموض المادة 77 من القانون 29-90 وذلك من خلال المادة 50 والتي تحصي أنواع المخالفات كما يلي:

- تشييد بناية بدون رخصة بناء.

- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

¹الجريدة الرسمية العدد 52، المادة 2

الفصل الثاني

1-5- حسب السند القانوني لشرطة العمران:

- البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير.
 - القيام بإنجاز أشغال دون ترخيص (الهدم – التجزئة) .
 - تجاوز معامل شغل الأرض أو تجاوز معامل أرضية البناية (المساحة المبنية على الأرضية) بمقدار معين في النسب المقررة.
 - الاستيلاء على جزء من ملكية الغير.
 - تعديل الواجهة أو إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية.
 - عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء.
- من خلال ملاحظة أهم ما جاءت به القوانين التشريعية فيما يخص البناء والتعمير، نستنتج أنها جميعا اتفقت على مجموعة من المخالفات والتجاوزات تحدث على مستوى التخصيصات وتمتاز بها أغلب المساكن غير مراعية للمقاييس العامة للتهيئة والتعمير ودفاتر الشروط، نذكر منها بعض المخالفات الشائعة:
- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية.
 - تجاوز معامل شغل الأرض.
 - تجاوز المساحة المبنية أي معامل الاستيلاء على الأرض.
 - عدم احترام العلو المرخص به وهو في الغالب 13 متر أي طابق أرضي + طابقين وسطح.
 - الاستيلاء على جزء من ملكية الغير.
 - تعديل الواجهة وإنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية.
 - عدم وضع لافتة التي تثبت مراجع رخصة البناء.
 - عدم التصريح بانطلاق الأشغال .
 - عدم التصريح بانتهاء الأشغال وما ترتب عنه.
 - عدم التقيد بدفاتر الشروط والمخططات المعمارية.

الفصل الثاني

2. انواع مخالفات التعمير والعقوبات الخاصة بها:

- الجدول رقم (1): انواع المخالفات و العقوبات الخاصة بها

نوع المخالفة	العقوبة
المخالفة المتعلقة برخصة التجزئة	انشاء تجزئة سكنية او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة
	الحبس من 6 اشهر الى سنتين زائد غرامة مالية 10000 دج الى 100000 دج
	تشبيد بناية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة
	غرامة 100000 دج الى 1000000 دج
	بيع قطع ارضية من تجزئة او مجموعة سكنية اذا كانت غير مرخصة او لم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لأشغال الانتفاع
	الحبس 6 اشهر الى سنة + غرامة مالية من 100000 دج الى 1000000 دج
	عدم انجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء
المخالفة المتعلقة برخصة البناء	تشبيد او محاولة تشبيد بناية دون رخصة بناء
	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج
	عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحددة
	غرامة مالية من 20000 دج الى 300000 دج
	استغلال البناية قبل تحقيق مطابقتها
	غرامة مالية من 20000 دج الى 300000 دج
	عدم التصريح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة
	غرامة مالية من 100000 دج الى 300000 دج
	الادلاء بتصريح كاذب
	وفقا لأحكام قانون العقوبات
	الربط المؤقت او النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على التوالي على رخصة البناء او المطابقة
المخالفة المتعلقة برخصة المطابقة	
	عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الأشغال في الأجل المحددة
	غرامة مالية من 10000 دج الى 50000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
	عدم ايداع طلب اتمام انجاز الأشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بعد تسوية الوضعية في الأجل
	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج
	عدم وضع سياج الحماية للورشة لافتة على اتمام اشغال الانجاز
	غرامة مالية من 5000 دج الى 10000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
	وضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي
	غرامة مالية من 5000 دج الى 20000 دج

المصدر : الجريدة الرسمية

3- أسباب المخالفات العمرانية:

أ- الأسباب التسييرية:

- القرارات الإدارية غالبا ما تطغى على القرارات التقنية وتظل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق.
- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية من جهة وانعدام التوعية المعمارية عند الفرد من جهة أخرى.

ب- الأسباب الأمنية:

- المرحلة التي مرت بها الجزائر خلال العشرية السوداء 1992-2002 نتج عنه نزوح سكان الارياف في الجزائر و توافدهم نحو المدن بسبب التقتيل و التخويف و هذا ما خلق عجز في توفير السكن و بالتالي ظهور البناء الفوضوي في المدن

ج- الأسباب الاجتماعية والسياسية:

- التوسع المجالي الكبير و الزيادة السكانية المعتبرة و النمو الديموغرافي عقب الاستقلال
- معظم المخالفات تتم خارج اوقات العمل الاداري و ايام العطل الاسبوعية
- ظروف سياسية لا تحمي الاشخاص المختصين اثناء مواجهة الضغوطات التي يتلقونها عند ممارسة عملهم

د- الأسباب الثقافية:

- المستوى الثقافي لبعض السكان و جهلهم لقوانين التعمير مع غياب التحسيس والتوعية من طرف الجهات المعنية
- بناء المساكن حسب الرغبة الشخصية من طرف السكان و حسب المتطلبات الاسرية الخاصة (عدد الافراد المرتفع في الاسرة الواحدة)

ه- الأسباب الاقتصادية:

- الدخل المحدود لبعض السكان و عدم القدرة على استكمال عملية البناء.
- الظروف الاقتصادية الحالية لم تسمح بوضع الإمكانيات المادية للأعوان المؤهلين من مفتشي التعمير و أعضاء شرطة العمران لإتمام مهامهم في أحسن الظروف.

4-تأثير المخالفات العمرانية :

أ-التأثير على الجانب العمراني والجمالي:

- غياب الخصوصية المعمارية والطابع الجمالي للمدينة مما يؤدي إلى التلوث البصري.
- التعدي على الامتلاك العمومية (طرق، مساحات خضراء) يؤدي إلى التشوه في التدرج الهرمي لرتب الشوارع (رئيسي، ثانوي، ثالثي).

ب-التأثير على الجانب الاجتماعي:

- فقد الثقة بين المواطنين والبلدية وهذا عند عجزها عن تطبيق القانون والاكثفاء بتغريمهم فقط.
- فقد حسن الجوار بين المواطنين وخاصة عند التعدي على ملكيات الغير فتظهر المنازعات والمشاكل بين السكان.
- زيادة السلوكيات الخاطئة لدى السكان وانتشار الآفات الاجتماعية خاصة داخل الأحياء الفوضوية

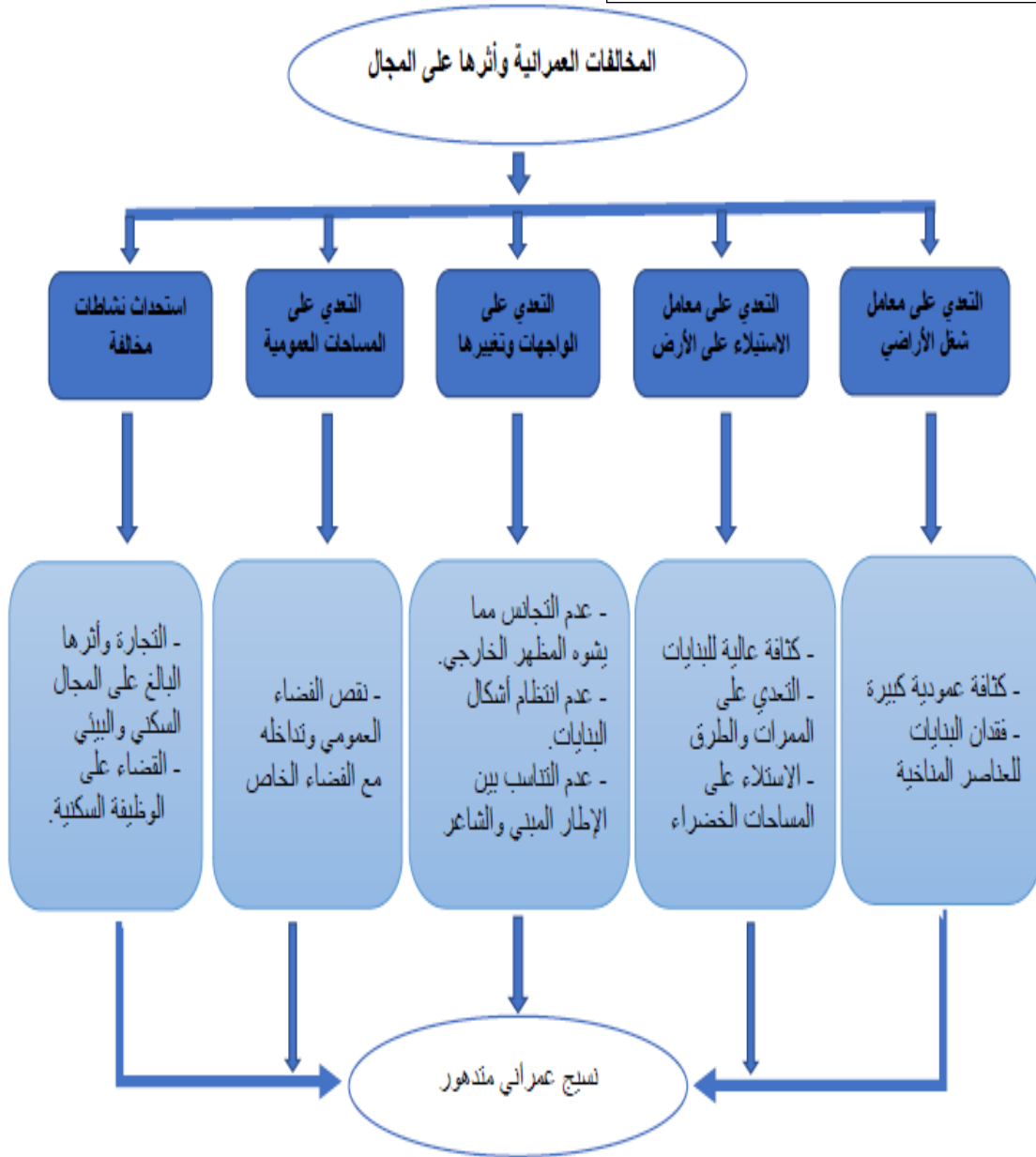
ج-التأثير على الجانب البيئي والصحي:

- إن عدم احترام القوانين المنصوص عليها يؤدي إلى حدوث انعكاسات خطيرة على صحة السكان وإلحاق مضار بالبيئة، فالربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي يؤدي إلى انتشار الأوبئة
- عدم التوازن بين المجال المبني وغير المبني.
- سوء الإضاءة والتهوية والتشميس بسبب التفاوت في الارتفاعات.
- القضاء على المساحات الخضراء وتحويل المدينة إلى صحراء خرسانية.

د-التأثير على الجانب الطبيعي والاقتصادي:

- تشوه المناظر الطبيعية.
- التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية.
- تدهور مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات.

شكل رقم (1): المخالفات العمرانية وأثرها على المجال



6. آليات معالجة المخالفات العمرانية:

إن القضاء على أي ظاهرة غير مقبولة انتشرت بأسلوب واسع وخطير في الدولة يستلزم حتما إتباع التخطيط الاستراتيجي الذي يقوم على تحديد أهداف هذه الإستراتيجية ومبادئها من جهة ومن جهة أخرى تحديد الآليات وطرق التدخل وربطها بزمن معين من أجل القضاء على أسباب المشكلة.

وفي مجال القضاء على المخالفات العمرانية بشكل عام والبناء الفوضوي بشكل خاص تتشكل هذه الإستراتيجية من أسلوب التدخل الوقائي والتدخل العلاجي، فعلى الصعيد الوقائي يتم التدخل بصد وقطع

الفصل الثاني

الأسباب التي أنتجت وسمحت بارتكاب المخالفات عن طريق رقابة استعمال الأرض وإنتاج الصالح منها للتعمير وكذا تطهير سندات ملكيتها لتمكين الأفراد من البناء، كما يتعين إتباع سياسة سكنية ناجعة تهتم بالخصوص بشريحة الفقراء وذوي الدخل المحدود عن طريق الاهتمام بتنمية إنتاج السكنات الاجتماعية.

وعلى الصعيد العلاجي، يهدف التدخل إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البناءات المخالفة إما بالهدم والإزالة أو أقدم الحلول وأكثرها تطرفاً أو ادماج البناءات ضمن الإطار العمراني المنظم بأخف الأضرار.

أ- التسوية كأنجع الحلول:

لقد أثبت حل الهدم غير المدروس فشله في العديد من الدول التي طبقت في ظل الأزمة السكن التي تعرفها، إذا أن شريحة كبيرة من المواطنين لم تجد متنفساً لتأمين حاجتها السكنية سواء بالاعتداء على أراضي الغير لبناء مساكن لا تخضع لأي نوع من المعايير الفنية أو صحية أو البيئية، فتشكلت المخالفات، وأصبحت أمراً واقعا تحت ضغط الحاجة للمساكن وعدم توفر الأراضي المعدة للبناء بمساحات تتناسب مع الطلب كما ثبت أيضاً سلبية هذا الحل وتحطيمه لروابط السكنية بين الأفراد التي استغرقت وقتاً من الزمن لنشأتها.

ونظراً لذلك جرى التفكير والتطبيق في العديد من الدول على استبدال الهدم قدر الإمكان بأساليب الإدمج ضمن المحيط العمراني والاجتماعي، عن طريق ترقية البناءات المخالفة والغير الشرعية التي تقبل ذلك لتسوية وضعيتها، ومنه الجزائر أيضاً فقد اعترفت وزارة السكن والعمران بسلبية حل الهدم.

وقررت إثر ذلك إتباع منهج يقوم على أسلوب التسوية القانونية للبناء غير الشرعي عبر مجموعة من القوانين الملكية العقارية والتعمير التي تتضمن تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي. تقسم قوانين التسوية بحسب نطاق تدخلها إلى صنف يتعلق بقوانين التسوية الجزئية والتي يقتصر تدخلها على تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري للبناء غير الشرعي أو التسوية المحدودة في مناطق سكنية محددة، والصنف الثاني يتعلق بقوانين التسوية الشاملة وهي ذلك الإجراء المستحدث بالقانون 08-15.

ب- التسوية المحدودة:

يتم تسوية البناء الغير شرعي في هذه الحالة، من زاوية القاعدة العقارية عن طريق منح صاحب البناء سند الملكية العقارية للوعاء، يبرر أن البناء منبثق عن ملكية الأرض، لكن دون أن تتعد آثار التسوية إلى الوضعية العمومية للبناء اتجاه قانون التعمير، وتسمح هذه الطريقة لبعض الحالات التي استفادة من رخصة البناء دون أن تكون مالكة من تسوية وضعيتها طبقاً للمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير بدلاً عن

الفصل الثاني

الوضعية العرجاء السابقة كما تسمح قوانين تسوية الملكية العقارية للشخص بالاستئثار بملكته وتكييفها مع أدوات التعمير و القواعد العامة للتهيئة والتعمير عن طريق إعادة البناء أو إتباع إجراءات تحقيق المطابقة.

كما تترتب التسوية الجزئية أيضا بفعل التدخل في الأنسجة الحضرية التلقائية وتطويرها حضريا بفعل عملية الإدماج للتوافق مع قواعد البناء والتعمير المحددة بالمخططات العمرانية، إلا أن هذه العملية محدودة من حيث النطاق المكاني والنوعي، إذ تقتصر على مناطق السكن غير الشرعي أو مناطق المخالفات الجماعية السكنية.

ج- التسوية الشاملة:

نظرا للعدد الكبير للبنىات غير الشرعية، التي أصبحت بفعالها معظم المدن الجزائرية عبارة عن نماذج من اختلالات عمرانية وأنماط غريبة وبشعة في التصميم والانجاز، ونظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية أو تدخلها في بعض الأحيان بعمليات باهظة التكاليف وطويلة الأمد، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بموجب القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها لتسوية وضعية البنىات غير الشرعية بعد أن تبين أن تسوية وضعية البنىات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البنىات.

يتولى أسلوب تحقيق المطابقة التسوية الشاملة لوضعية البناء غير الشرعي في هذه الحالة من منظور سند الملكية العقارية للوعاء وسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، ولقد ضبط القانون 15-08 عملية التسوية بموضع معايير للبنىات التي يمكن معالجتها، وحدد ذلك الإجراءات الواجبة للإتباع والسلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة وأجال ذلك.

د- التسوية والإزالة طبقا للقانون 15-08:

لقد جاء القانون 15-08 بفكرة معالجة أهم صور البناء المخالف المشوه للنسيج العمراني المتمثلة في عدم الانتهاء من أشغال البناء للكثير من البنىات وبفائها في صور ورشات مفتوحة وبأجال غير محدودة بسبب سقوط أجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضا، وتتم المعالجة عن طريق تصحيح الانحرافات بالمطابقة وذلك بإعطاء الرخص في أجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد وكذلك عدم ترك البناية وصاحبها عرضة للعفوية والصعوبات بل أن عملية أشغال البناء يتم تأطيرها وتتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة.

خلاصة الفصل:

- من خلال دراسة العناصر التي تضمنها هذا الفصل ، وبعد الاحاطة بالموضوع الذي شمل التشريعات الخاصة بالتعمير واهم الهيئات المسيرة والمراقبة للتعمير توصلنا الى استنتاج الحقائق التالية:
- اهتمام الدولة الكبير بالجانب التشريعي في المجال العمراني ، بحيث لدينا مجموعة واسعة من النصوص القانونية والتشريعية والوثائق المتمثلة في مختلف الشهادات والرخص.
 - منح الصلاحيات الواسعة لمختلف المصالح التقنية والمديريات من اجل المراقبة الدائمة للتعمير.
 - التدرج في سن قوانين التعمير من الصارم الى الأكثر صرامة على مدى سنوات

الفصل الثالث:
نماذج عن بعض المخالفات العمرانية
في بعض المدن الجزائرية

مقدمة الفصل:

في هذا الفصل قمنا بدراسة المخلفات العمرانية في بعض المدن الجزائرية بناء على دراسات سابقة حيث قمنا بتحديد الموقع الجغرافي لكل مدينة كما تحدثنا على المناخ و التضاريس المميزة لها , إضافة الى المخالفات التي تحدث في كل مدينة . حيث قمنا بإختيار ثلاث مدن مختلفة التضاريس و مختلفة في الموقع الجغرافي و ذلك لمعرفة هل المدن الجزائرية تعاني من نفس المخالفات أم أن الموقع الجغرافي و التضاريس هي التي تتحكم في ذلك.

نماذج عن بعض المخالفات العمرانية في بعض المدن الجزائرية على ضوء دراسات سابقة:

1. مدينة قسنطينة: نموذج مختار مبني على اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية بعنوان: (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع و رهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية – حالة مدينة قسنطينة) من اعداد نعيمة حمود جامعة الاخوة منتوري -قسنطينة- 2016

1-1- لمحة تاريخية عن مدينة قسنطينة :

عرفت مدينة قسنطينة منذ القدم دورها هاماً ومميزاً في استقطاب السكان، لأنها تحتل مكانة تاريخية مهمة جداً عبر الحقب الاستعمارية التي مرت بها، لكونها تحتل موقع استراتيجي هام، وقد ساعدها هذا الموقع لتكون همزة وصل بين كل ولايات الشرق الجزائري، وقد ساعد موضعها الموجود على الصخرة لكونها أنشأت على هذه الأخيرة دفاعاً عن نفسها¹، لأنها كانت مستهدفة، حيث كانت أثناء التواجد التركي في الجزائر، عاصمة لبابك الشرق، ومقر قيادة هام خلال تلك الفترة، نظراً لموقعها الهام الذي أهلها أن تكون بهذه الصفة، وكذلك أثناء التواجد الفرنسي، حيث لم يتمكن المستعمر الفرنسي الدخول إلى مدينة قسنطينة.

إلا في سنة 1837 ، ونظراً للصعوبات التي تعرض لها من حيث الموقع، ومقاومة سكانها، وكانت عبارة عن مركز قيادة هام للسلطات الاستعمارية للشرق الجزائري، وقد قام الاحتلال الفرنسي بالمراقبة والتحكم في المناطق الشرقية، فكانت العاصمة السياسية والعسكرية للمحتل للتحكم في كل أرجاء الشرق الجزائري، إذا عبر الحقب الاستعمارية التي مرت بها المدينة كانت دائماً محل اهتمام كل الغزاة وجعلها مركز تسيير وقيادة، وأهلها في ذلك الموقع المميز. وبعد الاستقلال بقيت مدينة قسنطينة محافظة على هيمنتها وسيادتها كعاصمة للشرق الجزائري، كانت مركز جذب تستقطب السكان من الولايات المجاورة لها، لاحتوائها على مختلف التجهيزات والمرافق، أضف إلى ذلك سياسة التصنيع المنتهجة في السبعينات،

¹ محمد الهادي لعروق، دراسة في جغرافية العمران في مدينة قسنطينة، ديوان المطبوعات الجامعية 53

الفصل الثالث

إذ استفادت قسنطينة من ثلاث مناطق صناعية كبيرة، وهذا ما خلق هجرة من الأرياف والمدن المجاورة نحو المدينة، بحثا عن العمل وتحسين ظروف المعيشة، وكان لتلك الوظائف نتائج كبيرة على المدينة، تمثلت في ظهور أحياء فوضوية على أطراف المدينة، بالرغم من البرامج السكنية التي أصبحت غير قادرة على تلبية الطلب المتزايد للسكن، ما أدى إلى استهلاك ونفاذ كل العقار المخصص للبناء، مما استدعى السلطات إلى تجسيد عدة برامج لاحتواء الطلب في المدن التوابع، كالخروب عين السمارة، ديدوش مراد ، لتفريغ فائض الطلب المتزايد على السكن.

1-2- موقع مدينة قسنطينة :

تقع مدينة قسنطينة ضمن الحدود المجالية لولاية قسنطينة (938475 نسمة) بمساحة تقدر ب 18600¹هكتار وهي تحتل وضعية مركزية في الولاية كما يظهر بالخريطة رقم(07) اذ يحدها من:

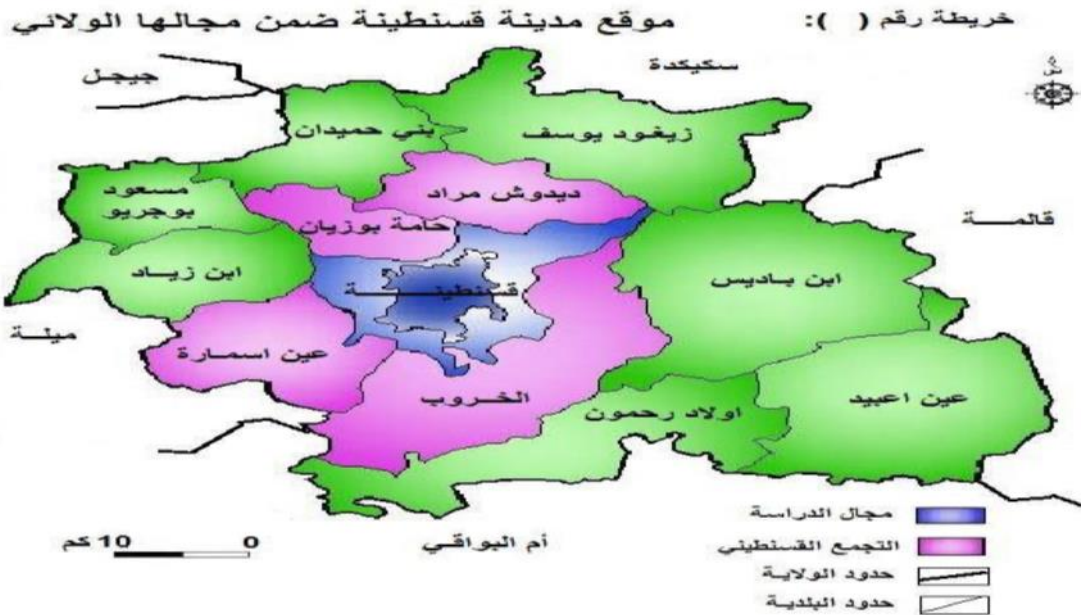
-الشمال : بلديتي ديدوش مراد وحامة بوزيان

-الشمال الشرقي : بلدية ابن باديس

-الشرق والجنوب الشرقي : بلدية الخروب

-الشمال الغربي : بلدية ابن زياد.

-الجنوب الغربي :عين سماره



المصدر: أطروحة دكتوراه : ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية الواقع و رهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية - نعيمة حمود - جامعة قسنطينة

¹ - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، 2008

الفصل الثالث

أما مدينة قسنطينة فتتوسط المجال الجغرافي للبلدية وكذا اقليم شرق الجزائر اذ أن موقعها الجغرافي الهام جعلها عقدة للمواصلات ونقطة اتصال بين العديد من المدن المحيطة بها.
تتربع المدينة على مساحة تقدر بـ 5920 هكتار بحجم سكان يقدر بـ 418672 نسمة و 83515 مسكن .

3-1- الخصائص الطبيعية :

3-1-1 المناخ :

العوامل المناخية لها تأثير دائم على الحياة الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة معينة . ودراسة المناخ من العوامل التي تأخذ بعين الاعتبار عند تخطيط المدن .

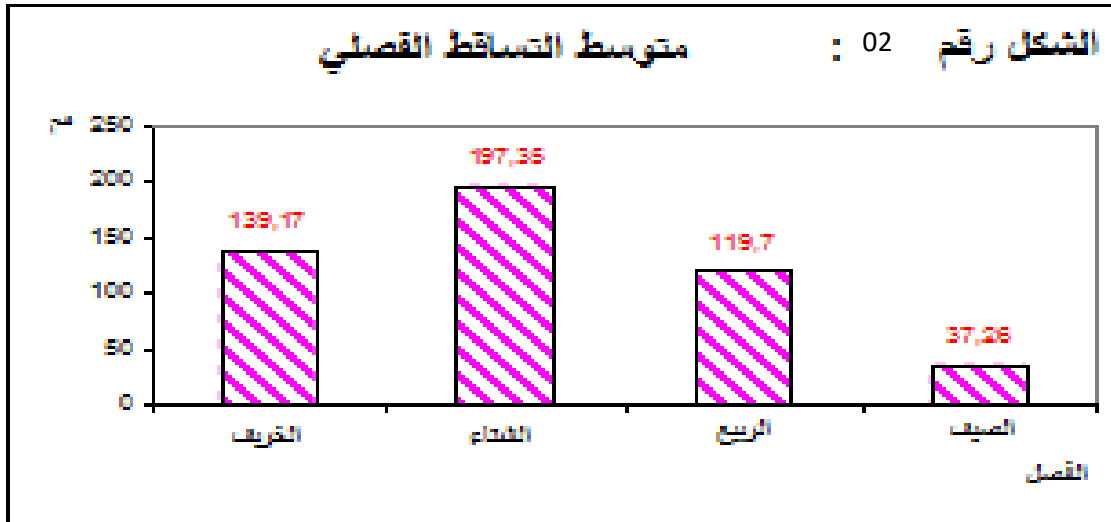
3-1-1-1 التساقط :

جدول رقم (2) : متوسط التساقط الشهري والموسمي (ملم)

السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الموسم الشهر
	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	
493.48	10.69	4.83	21.74	35.91	45.14	38.65	59.5	72.7	65.11	63.27	35.27	40.51	ملم
	37.26			119.7			197.35			139.17			

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.

بلغ متوسط التساقط الشهري خلال الفترة (1988-2005) اقصاه في شهر جانفي بـ 72 ملم في حين ان اقل تساقط سجل بشهر جويلية بـ 4.83 ملم وبذلك يكون موسم الشتاء يعرف اكبر كمية من التساقط بقيمة 197.35 ملم . اما الفترة الجافة فهي فترة الصيف بـ 37.26 ملم فقط.



الفصل الثالث

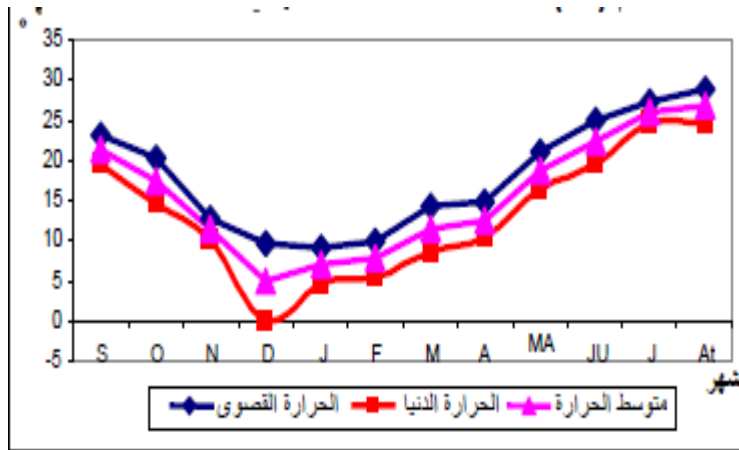
3-1-2-1 - الحرارة :

من خلال الجدول رقم () نجد ان اقصى معدلات الحرارة تكون في شهر اوت ب 26.65 درجة مئوية اما ادناها فسجلت بشهر ديسمبر بقيمة 0 درجة مئوية، فيحين قدر متوسط الحرارة السنوي ب 54.15 °م.

جدول رقم(03)المتوسط الحراري الشهري والفصلي (درجة مئوية °م)

الصيف		الربيع			الشتاء			الخريف			الموسم	
اوت	جويلية	جان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	
28,8	27,1	24,9	21	14,7	14,3	9,7	9,1	9,6	12,7	20,2	23,1	الحرارة القصوى
24,5	24,6	19,4	16,2	10,3	8,6	5,5	4,6	0	10	14,5	19,3	الحرارة الدنيا
26,65	25,85	22,3	18,6	12,5	11,45	7,6	6,85	4,8	11,35	17,35	21,2	متوسط الحرارة
25		14,18			6,417			16,6			حرارة الفصل	

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.



شكل رقم (03) :متوسط الحرارة الشهري

3-1-3-1- الرطوبة:

يظهر الجدول رقم (4) ان نسبة الرطوبة تكون كبيرة في شهري ديسمبر وجانفي بقيمة 79 % وتكون صغيرة في شهر جويلية ب 50%

جدول رقم (4): توزيع نسب الرطوبة على اشهر السنة

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جان	جويلية	أوت
الرطوبة (%)	63	68	75	79	79	77	75	72	68	58	50	51

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.

الفصل الثالث

1-3-4 الرياح:

والتي يقصد بها حركات الكتل الهوائية في الجو، وهي تؤثر بشكل مباشر على المناخ. تتميز منطقة قسنطينة بالرياح الشمالية الغربية المحملة بالرطوبة وبالرياح الشمالية الشرقية الجافة وأحيانا رطبة. والجدول الآتي يوضح المتوسطات الشهرية لسرعة الرياح أين سجلت أكبر سرعة بشهر فيفري ومارس (2.8 م/ثا) وأصغر سرعة في شهر أكتوبر بـ 2.1 م/ثا.

جدول رقم(5): توزيع سرعة الرياح على أشهر السنة

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جون	جويلية	أوت
سرعة الرياح	2,2	2,1	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,3	2,4	2,3	2,2	2,5

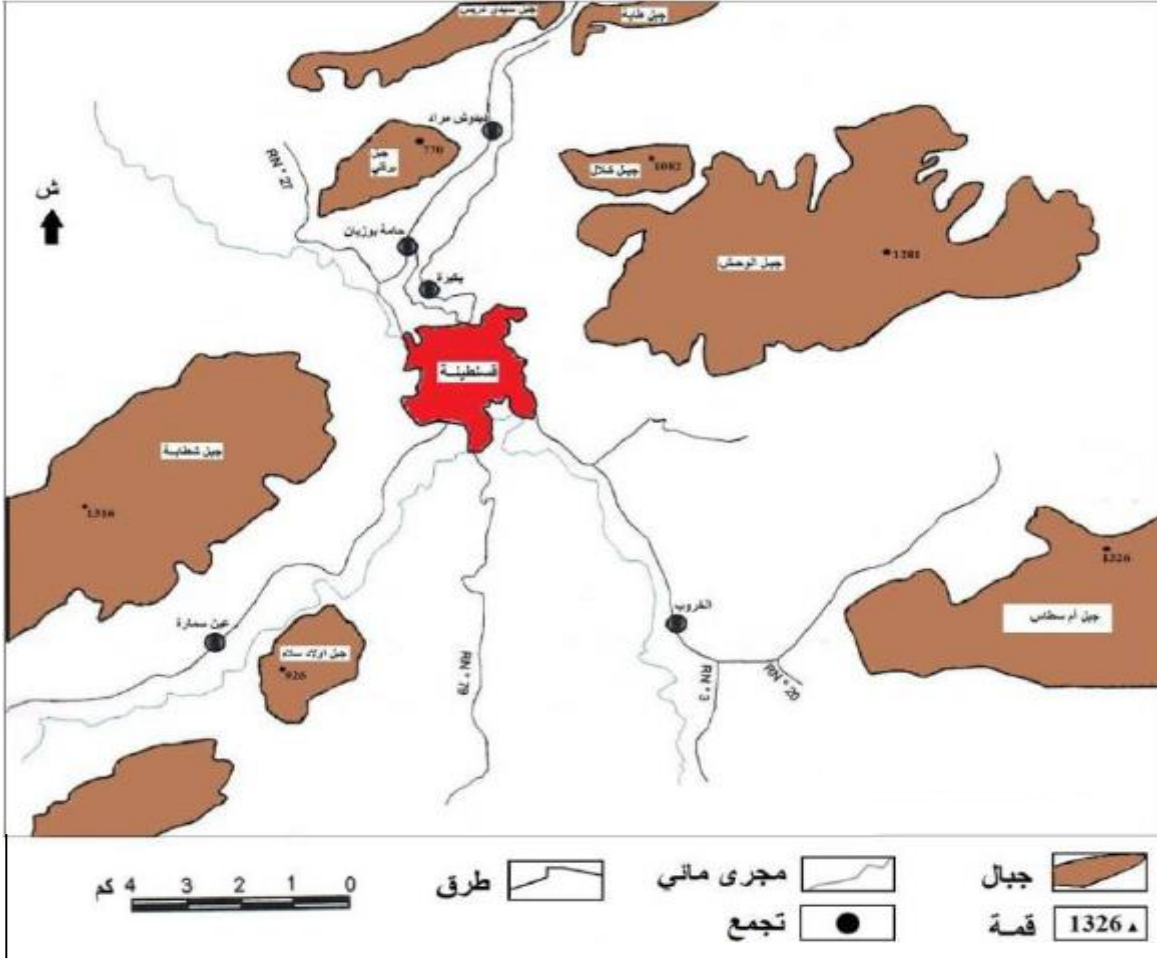
المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.

1-4-1- موضع و طوبوغرافيا مدينة قسنطينة:

تفيد دراسة الموضع عند القيام بعمليات التهيئة ، في إبراز المخاطر المرتبطة به، ومعرفة أماكن توضع التجمعات السكنية بالمدينة ، خاصة وان له دور كبير في تجسيد مظهر المدينة وتحديد شكلها واتجاه توسعها.توضعت مدينة قسنطينة في بداياتها على صخرة كبيرة بمثابة قاعدة صخرية تحيط بها خنادق منكل الجهات عمقها إلى 175 مما عدا الجهة الغربية والشمالية، هذه الأخيرة التي تشكل حائطا شاقوليا يشرف على منخفض "الحامة" بفارق رأسي يصل الى 250 م تقريبا.كما شطرها خانق وادي الرمال عن جبل سيدي مسيد الذي يصل ارتفاعه إلى 725 م ، أما الارتفاعات المحيطة بها فتصل إلى 644 م بكاف الشكارة و 534 م بسيدي راشد ، و بانحدار متواصل (شمال شرق – جنوب غرب). وبذلك، فهي مكونة من مجموعة من التلال والهضاب المتتالية يقطعها ويفصل بينها وادي بومرزوق وواد الرمال ، مكونة بذلك مظاهر طبيعية غير متجانسة لسطح المدينة.

الفصل الثالث

خريطة رقم (2) : مدينة قسنطينة ضمن وحداتها التضاريسية



المصدر : الخريطة الطبوغرافية - قسنطينة -

أ- الهضاب: يتكون موضع مدينة قسنطينة من مجموعة من الهضبات تتمثل في:

- هضبة المنصورة

- هضبة الكدية

- هضبة عين الباي

- هضبة سيدي مسيد

ب- التلال :

- تل سيدي مبروك

- تل بوفريكة

- تلال المنظر الجميل

الفصل الثالث

ج- الخوانق : خانق واد الرمال

د- الأودية: يميز موضع مدينة قسنطينة واد الرمال الذي يسير من الجنوب الغربي متجها نحو الجهة الشمالية الشرقية اين يلتقي بواد بومرزوق، ونظرا لعملية النحت المائي المستمر أصبحت ضفاف هاذين الواديين غير صالحة للتعمير والتي توضع بها العديد من البيوت القصديرية والمباني الفوضوية.

هـ- الانحدارات: تتميز المدينة بطبوغرافيا متنوعة نتيجة التشكيلة السابقة الذكر لسطحها (تلال، أودية، خوانق) مما يسفر عن تواجد تباين كبير للانحدارات بين القسم الشرقي والقسم الغربي لها والتي تم تصنيفها على النحو التالي:

- انحدار ضعيف جدا: أقل من 3%

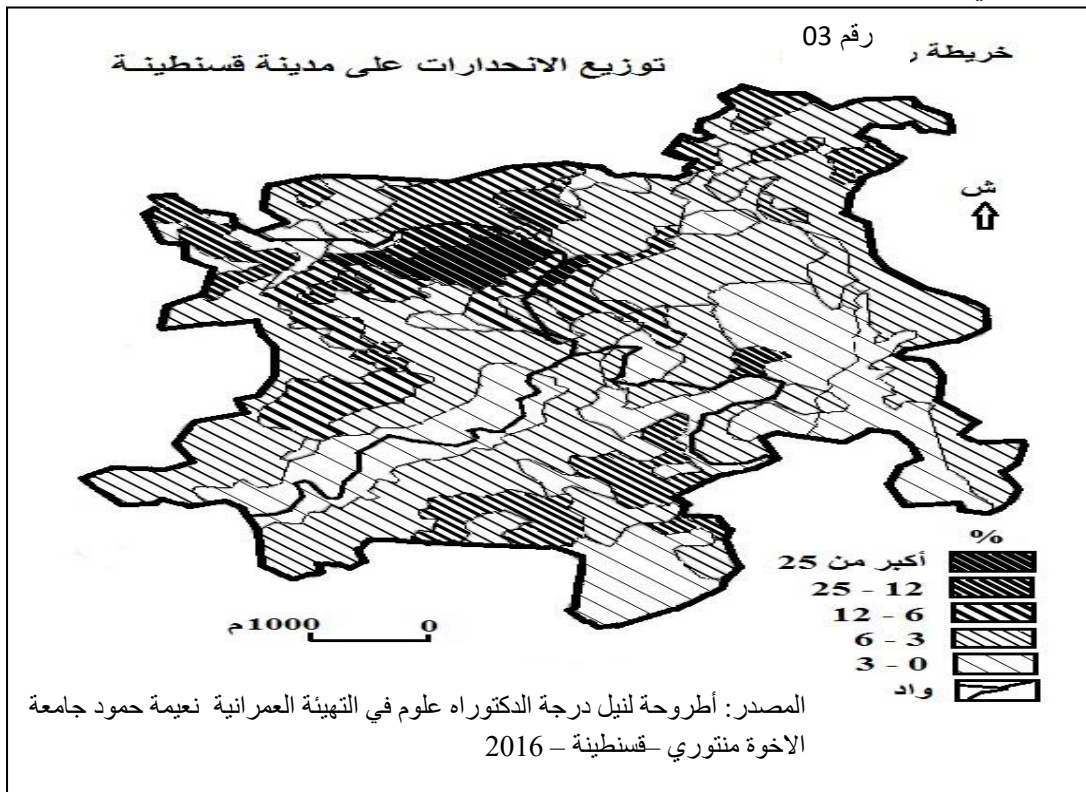
- انحدار ضعيف: من 3% إلى 6%

- انحدار متوسط : من 6% إلى 12 %

- انحدار كبير : من 12 % إلى 25 %

-انحدار كبير جدا : أكبر من 25 %

- كما هو مبين في الخريطة التالية :



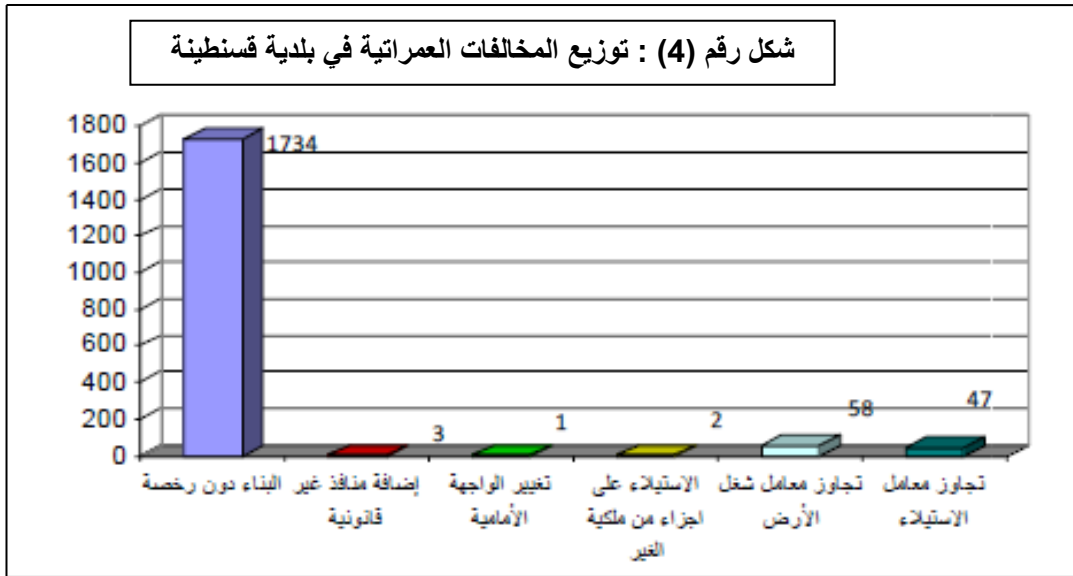
الفصل الثالث

1-5- مخالفات التعمير في مدينة قسنطينة:

أ- المخالفات المسجلة في المدينة للفترة 2012-2016 :

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	243	12	7	01	///	///	263
2013	317	09	13	///	01	02	342
2014	298	11	05	01	///	01	316
2015	452	23	21	///	///	///	496
2016	424	03	01	///	///	///	428
المجموع	1734	58	47	02	01	03	1845

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2017



من خلال الجدول رقم (4)، نلاحظ أن مدينة قسنطينة سجل بها عدد كبير من المخالفات العمرانية ، وهذا ما تعكسه الإحصائيات للفترة الممتدة من سنة 2012 إلى سنة 2016 ، حيث بلغ عدد المخالفات بها 1846 مخالفة، منها 1734 مخالفة تخص البناء دون رخصة، ب نسبة 93.98 % من العدد الإجمالي للمخالفات، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) ب 58 مخالفة بنسبة 3.14 % ، ثم 47 مخالفة تخص مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بنسبة 2.54 % ، تليها مخالفة إضافة منافذ غير قانونية ب 03 مخالفات، ومخالفة الاستيلاء على جزء من ملكية الغير ب 02 مخالفة، وأخيرا مخالفة تغيير الواجهة الأمامية بمخالفة واحدة، وينتشر هذا العدد الكبير من المخالفات المسجلة بدرجة أكثر في التجمعات السكنية

الفصل الثالث

الفوضوية على غرار الإخوة عرفة، حي النخيل، أرض بليلي، القماص، سر كينة 2 و 3، أرض بن عزوز، بوالصوف (أرض بن يونس)، أرض الجباس، أرض العابد، الباردة، و تخصيص حداد محمود بوالصوف. وهذه المخالفات أنتجت نسيج عمراني مشوه وبنيات غير مكتملة، تشوه المنظر والمظهر المعماري، ووجود نزاعات وخلافات بين السكان تصل إلى أروقة العدالة للفصل فيها، وكذلك استهلاك مفرط للعقار ومواد البناء من ناحية الكلفة الاقتصادية.

ب - عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في مدينة قسنطينة 2012-2016

جدول رقم(6): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في مدينة قسنطينة

عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-2016	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
1846	226	418672

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008

مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي للبلدية وعدد المخالفات المرتكب، فقد سجلت مخالفة واحدة لكل 226 نسمة.

ج- ترتيب القطاعات الحضرية حسب المخالفات العمرانية

جدول رقم 07 : ترتيب القطاعات الحضرية حسب المخالفات العمرانية

الترتيب	مجموع المخالفات	إضافة منافذ غير قانونية	تغيير الواجهة الأمامية	الإستيلاء على جزء من ملكية الغير	تجاوز معامل الإستيلاء CES	تجاوز معامل شغل الأرض COS	بناء دون رخصة	المخالفات / القطاعات الحضرية
08	09	01	01	0	0	01	06	سيدي راشد
07	15	02	02	0	02	04	05	القنطرة
04	92	05	05	12	05	22	43	الزيادية
03	96	14	13	0	19	24	26	سيدي مبروك
01	179	14	22	03	10	16	114	التوت
09	03	0	0	0	0	0	03	القماص
06	51	05	03	0	02	04	37	المنظر الجميل
02	106	11	18	02	11	16	48	05 جويلية
05	49	03	01	01	0	01	43	بودراع صالح
	600	55	65	18	49	88	325	المجموع

المصدر : المصلحة التقنية بلدية قسنطينة

الفصل الثالث

1-6- امثلة عن انواع المخالفات في بعض القطاعات :

أ- القطاع الحضري التوت:

يضم القطاع الحضري التوت العديد من التخصيصات العمرانية خاصة في جنوب القطاع (زواغي...)، و يبلغ عدد سكانه حسب تعداد 2008 حوالي 42868 نسمة والذي يتربع مساحة تقدر بـ 3550 هكتار و يعد منطقة التوسع الحضري لمدينة قسنطينة بواسطة المحور الجنوبي للتعيمير، ما جعل القطاع يستقطب السكان من مركز المدينة القديم، و بالتالي ظهور أكبر عدد للمخالفات العمرانية و التي تتوزع كالتالي:

جدول رقم (8): المخالفات العمرانية المسجلة في القطاع الحضري التوت للفترة 1998- 2005

المخالفات السنوات	بناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض COS	تجاوز معامل الإستيلاء CES	الإستيلاء على جزء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
1998	29	3	0	0	3	3	38
1999	21	0	0	0	0	0	21
2000	7	1	0	1	3	3	15
2001	40	7	7	0	11	5	69
2002	15	2	2	1	3	2	25
2003	1	1	0	0	1	0	3
2004	1	2	1	1	1	1	7
2005	0	0	0	0	0	0	0
المجموع	114	16	10	03	22	14	179

المصدر الاصيلي : المصلحة التقنية بلدية قسنطينة

من خلال الجدول نلاحظ أن قطاع التوت سجل خلال الفترة 1998 – 2005 179 مخالفة منها 114 مخالفة تخص البناء دون رخصة، و يفسر هذا بالتوسع العمراني الكبير الذي يعرفه القطاع، و كذلك شساعة القطاع و الرقابة الصارمة في تحديد المخالفات و كذا الإنتاج العمراني من طرف السلطات المختصة للتصدي للمخالفات

الفصل الثالث

صورة (2)



صورة (1)



المصدر: بن حمادة عيسى، ماجستير 2009

صورة (4)



صورة (3)



المصدر: بن حمادة عيسى مصدر سابق ذكره

الصور (1) و (2) و (3) و (4) : عدم إحترام القواعد المنظمة للبناء

من خلال الصور نلاحظ عدم إحترام القواعد المنظمة للبناء و المتمثلة في:

- تجاوز معامل شغل الأرض (COS)

- معامل الاستيلاء (CES)

حيث أن العلو المسموح به هو الطابق الأرضي + 2 على عكس ما تبينه الصورة رقم (أ) و (ب) أما الصورة رقم (ج) و (د) يبينان أن معامل شغل الأرض غير محترم أي يتجاوز 60 % من المساحة العقارية.

الفصل الثالث

ب- القطاع الحضري المنظر الجميل:

يتميز القطاع الحضري المنظر الجميل بنمط معماري متنوع بين الطابع الأوروبي و الحديث، مساحته 280 هكتار، و عدد سكانه 45674 نسمة حسب تعداد 2008 ،سجلت به عدة مخالفات عمراني تتوزع كمايلي:

جدول رقم(9): المخالفات العمرانية المسجلة في القطاع الحضري المنظر الجميل للفترة 1998-2005

المخالفات السنوات	بناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض COS	تجاوز معامل الإستيلاء CES	الإستيلاء على جزء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
1998	14	0	0	0	0	0	14
1999	12	1	1	0	1	2	17
2000	5	3	1	0	2	2	13
2001	1	0	0	0	0	0	1
2002	1	0	0	0	0	0	1
2003	0	0	0	0	0	0	0
2004	3	0	0	0	0	1	4
2005	1	0	0	0	0	0	1
المجموع	37	04	02	0	03	05	51

المصدر : المصلحة التقنية بلدية قسنطينة

نلاحظ أن القطاع سجل 51 مخالفة في مدة ثمانية سنوات (08 سنوات)، أغلبها تتعلق بالبناء دون رخصة (37 مخالفة)، و هذا راجع إلى إعادة البناء (تهديم ثم بناء) دون الحصول على رخصة البناء، حيث أن بعض السكان يلجئون إلى تغيير في البناءات دون الحصول على الرخص.

ج- القطاع الحضري 05 جويلية:

يضم القطاع الحضري 05 جويلية ما يقارب 30060 نسمة حسب تعداد 2008 ،و مساحة مقدرة بـ 3250 هكتار، عرف في السنوات الأخيرة حركة تعمير كبيرة خاصة في منطقة بولصوف، نتج عنها ظهور العديد من المخالفات العمرانية و المتمثلة في:

الفصل الثالث

جدول رقم(10): المخالفات العمرانية المسجلة في قطاع 05 جويلية للفترة 1998-2005

المخالفات المسجلات	بناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض COS	تجاوز معامل الإستيلاء CES	الإستيلاء على جزء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
1998	0	0	0	0	1	0	1
1999	9	6	6	0	6	0	27
2000	5	3	0	1	3	3	15
2001	5	2	0	0	3	3	13
2002	12	5	4	0	5	5	31
2003	15	0	0	0	0	0	15
2004	2	0	1	1	0	0	4
2005	0	0	0	0	0	0	0
المجموع	48	16	11	02	18	11	106

المصدر : المصلحة التقنية بلدية قسنطينة

بلغ عدد المخالفات في القطاع 106 مخالفة في الفترة 1998 – 2005 منها 48 مخالفة تعلقت بالبناء دون رخصة، لأنه يعتبر المحور الغربي للتوسع و التعمير و بوجود تخصيصات أهمها بلحاج و بوالصوف. أما المخالفات الأخرى كانت متباينة حسب النوع و حسب العدد حيث تراوحت بين 02 و 18 مخالفة.

الفصل الثالث

صورة (6)



صورة (5)



صورة (8)



صورة (7)



المصدر: بن حمادة عيسى مصدر سابق ذكره

صورة (5) و (6) و (7) و (8) : مخالفة متعلقة بتجاوز معامل الاستيلاء ومعامل شغل الأرض

* الصورتان من تخصيص بلحاج و الكاليتوس تبرزان مخالفتين عمرانيتين تتمثلان في: الصورة رقم (5) و (7) تخصيص بلحاج" تبينان مخالفة متعلقة بتجاوز معامل الاستيلاء و معامل شغل الأرض. و نفس الملاحظة في الصورة رقم (6) و(8) بتخصيص الكاليتوس.

2- مدينة البيض:

نموذج مختار مبني على مذكرة لنيل شهادة ماستر بعنوان (تأثير المخالفات العمرانية على المنظر العمراني -دراسة حالة النسيج القديم لمدينة البيض): من اعداد راجع نجاة . جامعة محمد بوضياف بالمسيلة . 2017/2016

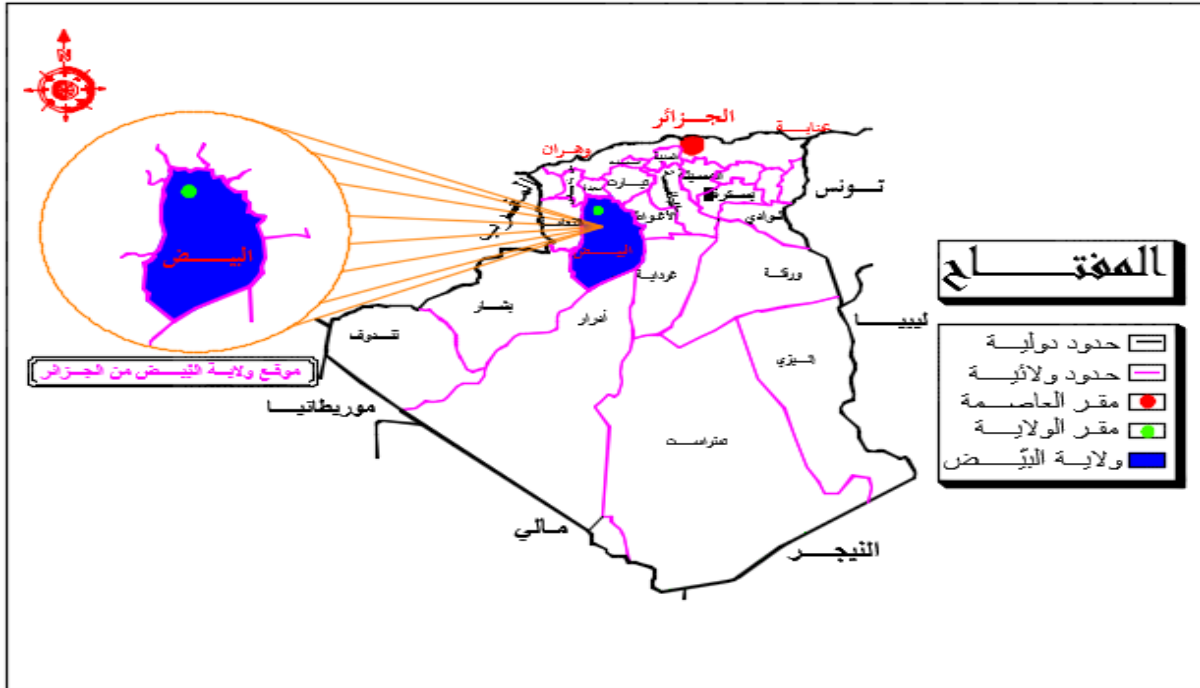
2-1- نبذة تاريخية عن مدينة البيض:

إن منطقة البيض ضاربة في التاريخ فالحفريات الموجودة بالمنطقة والرسومات الحجرية الممتدة من الشمال و جنوب الأطلس الصحراوي، وكذا انتشار مقابر إنسان ما قبل التاريخ خاصة بمنطقة "الكرادة" و"بريزينة" إضافة إلى القصور المتواجدة بها، ترجع حسب علماء التاريخ و الآثار إلى ستة آلاف سنة¹.

ولقد اختلفت الروايات الشعبية في دلالة اسم البيض، إلا أن التحليل الأرجح للإسم يرجع إلى وجود تربة بيضاء كانت تستعمل لغسل الألبسة البيضاء مثل البرنوس و التي يطلق عليها اسم البيض².
وأما بالنسبة لارتفاع مدينة البيض إلى ولاية سنة 1984 في إطار التنظيم الجديد بعد إن كانت جزءا من ولاية سعيدة تحيط بها الجبال من الجنوب، الشمال و الشمال الشرقي فهي تضم 8 دوائر و 22 بلدية³.

2-2- الموقع :

الخريطة رقم (4) : الموقع الإداري لمدينة البيض.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

¹- الموقع الرسمي لولاية البيض el bayadh .gov.dz
²- مديرية السياحة لولاية البيض 2011
³- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008

الفصل الثالث

أ- الموضع :

هو الوصف الذي تم اعتماده من قبل العلماء على مكان ما على سطح الكرة الأرضية من خلال تحديده على خطوط الطول وأيضاً دوائر العرض، بحيث تتموضع مدينة البيض على مساحة تقدر ب: 71697 كلم² وتمثل نسبة 3 % من مساحة الجزائر مكونة من 8 دوائر و 22 بلدية، وتقع بين دائرتي عرض (33-40) شمالاً و خطي طول (00-01) شرقاً .

2-3- الخصائص الطبيعية :

أ- المناخ: تتميز المنطقة بمناخ شبه جاف قاس جدا بارد شتاء و معتدل صيفا.

ب- درجة الحرارة

:تعرف المدينة درجة حرارة متفاوتة كما يبينها الجدول التالي:

الجدول رقم(11): تغيرات درجة الحرارة.

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة القصوى	4.38	11	12.5	13	27	32	34	34	18	20	13	11.2
درجة الدنيا	4.24	5.4	5.72	16.7	23	27	30.4	29	24	16	10.6	4.58

المصدر : مصلحة الارصاد الجوية بالبيض

ج- التساقط :

تعرف كمية التساقط محصورة بين 200-300 مم أين يكثر التساقط في الأشهر الأخيرة.

الجدول رقم(12): كمية التساقط بالمدينة

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
التساقط(مم)	40	20	5.10	50.1	5.4	3.2	0.3	5.9	4.6	29.5	31	32.4

المصدر : مصلحة الارصاد الجوية بالبيض

د- الرياح:

هي عامل مناخي يؤثر على العمران إذ تعد عنصر هام في تموضع البناءات وتوجيه شوارع المدينة، حيث تتأثر مدينة البيض برياح شمالية وشمالية غربية محملة بالأتربة وهذا في فصل الخريف الشتاء والربيع، أما في فصل الصيف تتأثر المدينة برياح جنوبية حارة ويصل المعدل العام لسرعة الرياح ب 4.2 م/ثا.

الفصل الثالث

الجدول رقم(13) : تغير الرياح

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
ترددالرياح	30	23	23	14	12	15	13	16	21	23	27	28

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية بالبيضاء

ه- الرطوبة:

الجدول رقم(14) : الرطوبة الدنيا والقصى

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة الدنيا	35	33	26	22	22	22	22	22	21	25	33	37
الرطوبة القصوى	61	54	46	40	37	38	39	43	47	51	75	62

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية بالبيضاء

و- التضاريس:

تعتبر تضاريسها امتداداً لسلسلة الأطلس الصحراوي إذ يحيط بالمنطقة مرتفعات جبلية مثل: جبال كسال على ارتفاع 2008 م وجبال بودرقة وتجمع تضاريس المدينة ثلاثة نواحي: الهضاب العليا شمالاً والأطلس الصحراوي في الوسط و الصحراء جنوباً

4-2- الدراسة السكانية:

دراسة المعطيات الديمغرافية تكون القاعدة الأساسية لأي دراسة، فهي عامة جداً وجوهرية في ديناميكية وتطوير المدينة.

الجدول رقم (15) : زيادة عدد السكان.

السنوات	1966	1977	1987	1998	2002	2008
عدد السكان	15221	28176	41119	60127	69000	84787
معدل النمو %	6.35	3.85	3.87	3.9	3.50	3.35

المصدر: الإحصاء العام للسكان والسكنات

الفصل الثالث

التعليق:

إن دراسة التطور السكاني لمدينة البيض يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو بجزئيا وذلك من خلال الزيادة السكانية لمفتره ما بين 1966- 2008 . قدر عدد سكان ولاية البيض حسب إحصائيات سنة 2008 ب: 271140 نسمة، أما المدينة فوصل إلى ما يقارب: 84787 نسمة.

أ- الكثافة السكانية :

تقدر الكثافة السكانية لمدينة البيض ب 74 ساكن /هكتار، وهي تختلف من منطقة إلى أخرى حيث ترتفع في الأحياء الفوضوية بسبب تداخل السكنات.

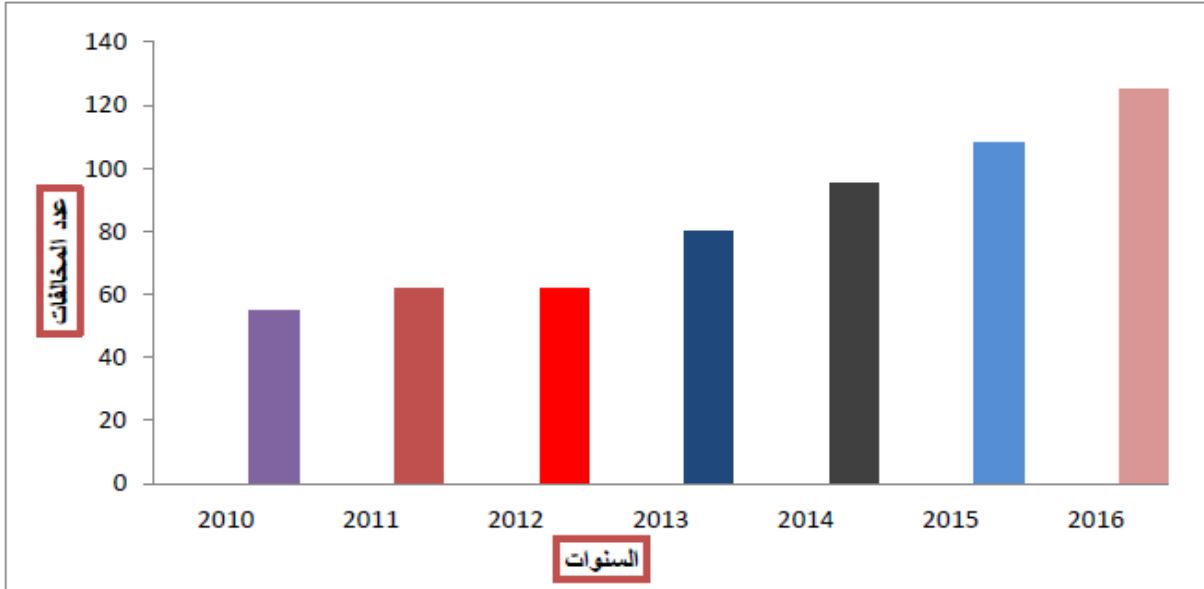
2-5- المخالفات العمرانية المسجلة بحي أول نوفمبر:

يمكن تصنيف المخالفات العمرانية المسجلة في الفترة ما بين 2011 إلى 2016 في الجدول التالي :

الجدول	رقم	(16)	:	عدد	المخالفات	العمرانية	المسجلة
السنة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
عدد المخالفات	55	62	62	80	95	108	125

المصدر: شرطة العمران لمدينة البيض

شكل رقم(5) : تطور عدد المخالفات العمرانية في الفترة 2010- 2016 بمدينة البيض

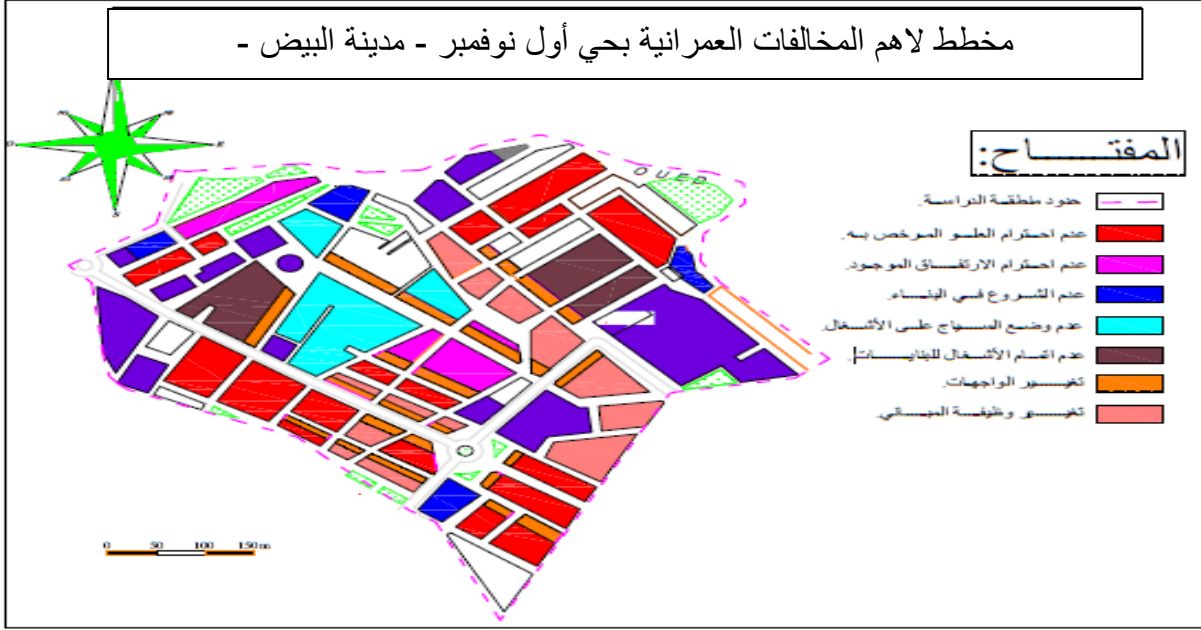


المصدر: شرطة العمران لمدينة البيض

الفصل الثالث

من خلال المنحنى البياني نلاحظ أن عدد المخالفات العمرانية في تزايد من سنة لأخرى، حيث قدرت ب:587 مخالفة ويمكن تفسير هذا بنقص الرقابة للجهات المختصة وكذا عدم تقيد أصحاب البناء بالشروط و المخططات في ملف رخصة البناء وأيضا الاخلال بالنصوص القانونية المعمول بها

مخطط رقم (5) : اهم المخالفات العمرانية في مدينة البيض



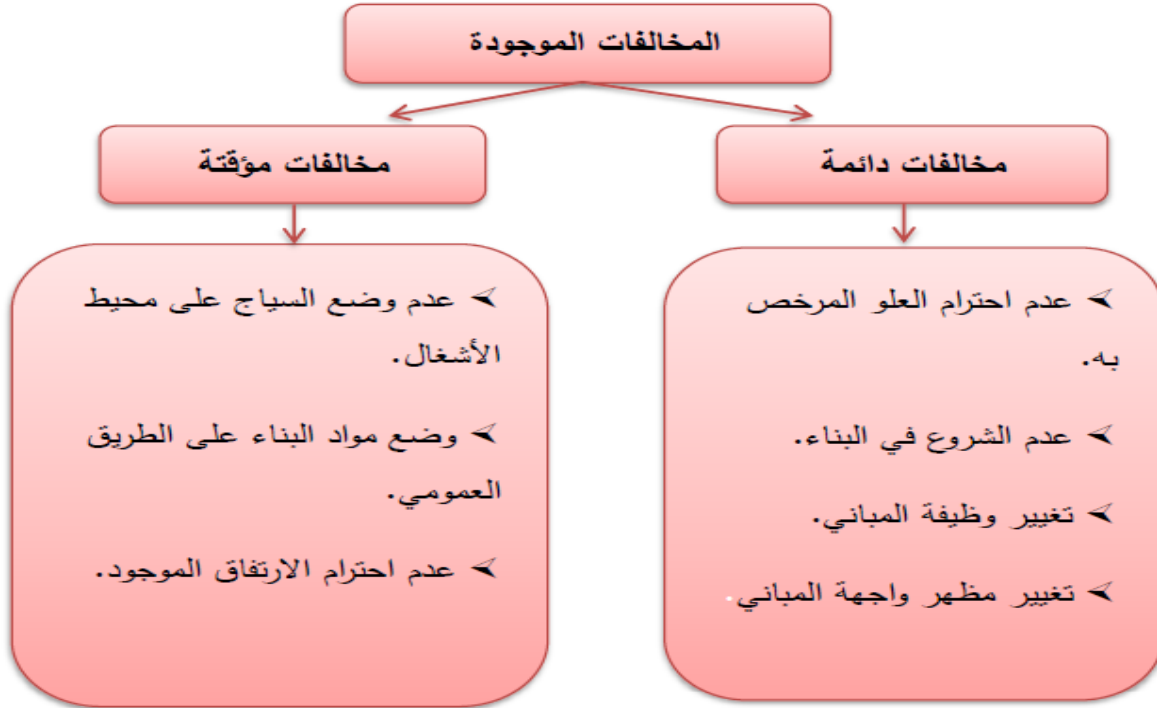
المصدر : إعداد الطالبة: راجع نجاة . جامعة محمد بوضياف بالمسيلة . 2017/2016

من خلال المخطط نلاحظ أن الحي يحوي جميع المخالفات العمرانية مما أدى إلى فقدان الطابع الأصلي للحي لاسيما التي تمس بالمظهر العمراني (عدم احترام العلو المسموح به، عدم إتمام البناء، تغيير وظيفة المباني، عدم احترام الواجهات العمرانية والمعمارية، بناء المساحة بدون ترك المجال غير المبني الذي يحدده معامل الأخذ بالأرض ضف إلى ذلك عد التقيد بترك مراب لركن السيارات) والتي بدورها تؤدي إلى تشويه واعطاء صورة سلبية للمظهر العمراني.

الفصل الثالث

6-2- تصنيف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة: الشكل التالي يبين تصنيف المخالفات العمرانية الموجودة :

الشكل رقم (6) : تصنيف أنواع المخالفات العمرانية



أ- عدم احترام العلو المرخص به :

من اجل الحصول على التجانس العام في الإطار المبني وتوحيد خط السماء، وحدد العلو المرخص به قانونيا ب : ط+2 حسب دفتر الشروط و ذلك لبلوغ نسيج عمراني منسجم يعطي منظرا جماليا للمدينة

صورة 9: تجاوز العلو المرخص



المصدر : راجع نجاة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة . 2017/2016

الفصل الثالث

ب- **عدم الشروع في البناء** : بعض السكنات لم يشرع أصحابها بعد في الإنجاز، حيث أن القصد وراء هذا التأخير في البناء هو استغلال زيادة قيمة العقار والقيام ببيعيه بأسعار مرتفعة وهذا ما يطلق عليه بالمضاربة العقارية كما هو موضح في الصور ادناه

صورة (10) : عدم الشروع في البناء



المصدر : راجع نجاة, مصدر سابق الذكر

ج- **عدم إتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء:**

نلاحظ أن هذه المخالفة هي السائدة مقارنة بالمخالفات الأخرى وذلك لأنها مخالفة واضحة للعيان وأيضاً سهلة الاكتشاف وهذا ما جعلها بارزة في أنحاء الحي، ويرجع هذا إلى تهاون المراقبين و أيضاً للحالة الاقتصادية للسكان والتي تجعلهم يتأخرون في إتمام سكناتهم في الوقت المحدد، وأيضاً وجدنا أن المستعمل يعجل في إنهاء اشغال الطابق الأرضي لاستعماله في غرض التجارة ويترك الطوابق الأخرى دون إتمامها، وهذا ما جعل المدينة عبارة عن ورشة اشغال دائمة ومفتوحة مما يفقدها طابعها الجمالي ويشوه صورتها.

صورة رقم (11) : عدم إتمام الأشغال



المصدر: راجع نجاة, مصدر سابق الذكر

الفصل الثالث

د- تغيير وظيفة المباني:

نلاحظ أن هناك ازدواجية في الوظيفة حيث تحول المسكن من وظيفة السكن إلى السكن + التجارة بحيث تستغل الطوابق الأرضية للمبنى للنشاط التجاري.

صورة رقم (12) : تغيير وظيفة المباني



المصدر : راجع نجات, مصدر سابق الذكر

هـ- تغيير مظهر واجهة المباني:

اعتماد عناصر حديثة لتلبس الواجهات لاسيما في المثال الوارد في الصورة أسفله المتعلقة بالمركز التجاري يبدوا كعنصر دخيل على الطابع العمراني السائد انعكس سلبا على المظهر الأصلي المنسجم من خلال واجهات المباني التي تضي على الحي منظرا جميلا يعكس حقبة زمنية تميز العمارة و العمران للحي و المدينة.

صورة رقم (13) : تغيير مظهر واجهة



المصدر : راجع نجات, مصدر سابق الذكر

- بالإضافة أنه هناك مخالافات تمس المظهر العمراني وهي مؤقتة أي موجودة في حالة الإنجاز فقط مما يؤدي إلى تشويه واعطاء نظرة سلبية للحي وهي كالتالي:

الفصل الثالث

و- عدم وضع السياج على محيط الأشغال:

نلاحظ جل المباني التي في طور الإنجاز لا يضع أصحابها حاجز الحماية الذي يفصل مكان العمل عن السكان الآخرين وهذا راجع إلى عدم احترام قوانين التعمير و غياب المراقبة ونقص الوعي لدى المواطنين

صورة رقم (14) : عدم وضع السياج



المصدر : راجع نجاه, مصدر سابق الذكر

ي- وضع مواد البناء على الطريق العمومي:

نلاحظ مخالفات خاصة بوضع مواد البناء (الرمل، الحصى...) على الطريق العمومي، مما ينتج عن ذلك إعاقة الحركة وتشويه المنظر العام .

صورة رقم (15) : وضع مواد البناء على الطريق

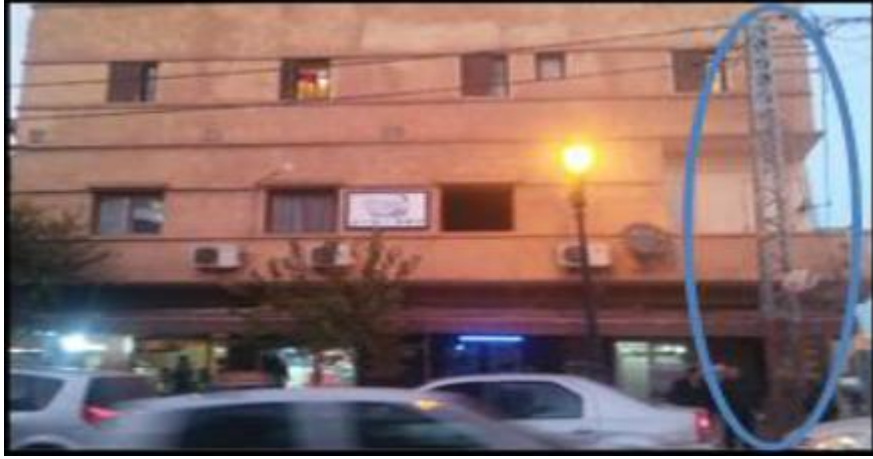


المصدر : راجع نجاه, مصدر سابق الذكر

ر- تشويه المنظر بأعمدة الكهرباء:

يعد البناء قرب أعمدة الكهرباء وكذا قرب الطرق خطر على السكان إلا أن السكان لا يعطون الأهمية الكاملة للوضع القائم .

صورة رقم (16) : تشويه المنظر بأعمدة الكهرباء



المصدر : راجع نجاتي, مصدر سابق الذكر

3-مدينة القبة:

دراسة لنموذج مختار مبنية على مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر اكايمي بعنوان (المحيط العمراني في ظل عدم احترام ادوات التهيئة والتعمير بمدينة القبة) من اعداد بلقاسمي امين –جامعة محمد بوضياف- المسيلة 2018/ 2017

3-1-نبذة تاريخية عن مدينة القبة :

ترجع تسمية القبة إلى لفظ "قبة" والتي تعني ذلك المرتفع الذي يعتلي سطح أو سقف مبنى ويأتي أصل اللفظ نسبة إلى المرابطون الذين كانوا يضعون قبة أو صومعة فوق كل بناء خاص بهم، وكانت مدينة القبة إبان الحكم العثماني في الجزائر تحت حكم "الداي الحاج باشا" الذي بنى مسجدا كبيرا على طراز و هندسة معمارية جد رائعة سنة 1545 تعتليه قبة مرتفعة ومن هنا يأتي أصل تسمية بلدية القبة. وبعد تأسيس مدينة القبة سنة 1836 أصبح تمركزا للتبشير المسيحي حيث اخدت الأراضي المحايدة لها لبناء كاتدرائية في 1851 والجزء المتبقي منها خصص لبناء كنيسة، وجزء آخر من أراضي القبة القديمة خصص لتأسيس أول مدرسة للمعمرين سنة 1841 وبعد الاستقلال استرجع السكان الأصليين منازلهم وأراضيهم وأملاكهم

الفصل الثالث

3-2- موقع مدينة القبة :

مساحتها تقارب 16 كيلومتر مربع، ويصل علوها 127 من على سطح البحر، وعدد سكانها (104708) نسمة وفق احصاءات سنة 2008، إذ تجمع القبة عدة احياء شعبية معروفة باكتظاظها السكاني وتلاحمها المعماري الذي يشكل فسيفساء للوحة فنية تجمع مختلف أطياف المجتمع الجزائري. يحد بلدية القبة من الشمال ومن الشمال الشرقي: بلدية حسين داي ويحدها من الشمال الغربي: بلديتي محمد بلوزداد (بلكور) والمدنية (سالمبي). ويحدها من الجنوب الشرقي: بلديتي بوروبة وجسر قسنطينة، من الجنوب الغربي: بلدية بئر خادم، ويحدها من الشرق بلدية المقارية ومن الغرب بلدية بئر مراد رايس ومن الجنوب بلدية جسر قسنطينة

3-3- الكثافة السكانية:

تعتبر دراسة الكثافة السكانية من أحد المقاييس الرئيسية في الدراسة السكانية وتوزيع السكان على مساحة المدينة. إن مؤشر الكثافة السكانية يبين لنا المدينة التي يتوافد إليها السكان للاستقرار وهذا حسب خاصية المنطقة من حيث التمركز في الخدمات والتجهيزات الضرورية للعيش، حيث يوضح لنا المنطقة الواجب تطويرها أو تنظيمها وذلك من خلال التدخلات في جميع القطاعات ولتوضيح العلاقة بين عدد السكان والمساحة التي يشغلها وتحديد التركيز السكاني. تختلف هذه الكثافة من منطقة إلى أخرى داخل بلدية القبة وهذا يعود إلى نمو ، لذلك تم تقسيم الكثافة السكانية إلى أربع فئات من خلال المعطيات المتحصل عليها من مخطط شغل الأرض، وهذا ما بينه الجدول التالي :

جدول رقم (17): توزيع الكثافة السكانية بأحياء بلدية القبة.

اسم الحي	عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية (ن/هكتار)
ديار الباهية	9803	66	320
بن عمر	8011	52.75	152
لابروفال	8011	31.75	252
القبة المركزية	9637	95	101
العناصر	18316	72.25	254
مدخل العناصر	6079	81.25	75
منطقة محمد قاريدي	35101	320	109.69
القبة القديمة	2781	17	164
منطقة القبة الجنوبية	-	240.5	-
المنطقة العسكرية	910	240.5	-

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008

الفصل الثالث

من خلال الجدول يتضح لنا الاختلاف الموجود في الكثافة السكانية من حي لأخر تقسم إلى 04 نطاقات وهي كالأتي:

أ- نطاق الكثافة السكانية المرتفعة جدا: تضم كل من حي لابروفال وحي العناصر 252 نسمة /هكتار ، 254 نسمة /هكتار، ويعود هذا الارتفاع لوجود مباني من طابقين فأكثر يستوعب عدد كبير من السكان ويشغل مساحة صغيرة

ب - نطاق الكثافة السكانية المرتفعة: تضم كل من حي القبة القديمة وبن عمر وديار الباهية التي بلغت بها الكثافة السكانية على ، التوالي : ، 149.152.164 نسمة/هكتار، كونها تحيط بالنواة المركزية تكثر فيها النشاطات والحركة وأغلب سكانها قديمة وتعود للفترة الاستعمارية.

ج - نطاق الكثافة السكانية المتوسطة: تتمثل في منطقة محمد قاريدي و القبة المركزية بكثافة سكانية بلغت على التوالي: 109.69101 نسمة / هكتار، فالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة محمد قاريدي تتميز في معظمها بالسكن الجماعي الكثيف، أما القبة المركزية فتحتوي على مباني فردية باعتبارها مركز البلدية تنتشر بها مختلف التجهيزات والخدمات.

د - نطاق الكثافة السكانية الضعيفة: تتمثل في مدخل العناصر ب 75 نسمة /هكتار ويعود هذا الانخفاض في الكثافة السكانية إلى وجود نسيج عمراني قليل على مساحة كبيرة 81.25 هكتار، كذلك هو الأمر بالنسبة للقبة الجنوبية والمنطقة العسكرية.

3-4- المخالفات العمرانية في مدينة القبة : نتج عن عدم الامتثال للأحكام القانونية التي تنص على احترام رخصة البناء ودقتر الشروط من طرف السكان من جهة وعدم المتابعة والمراقبة في الوقت المناسب من طرف الهيئات المختصة من جهة ثانية ظهور عدة مخالفات وتجاوزات في بلدية القبة، مما استلزم إصدار عدة عقوبات ضد مرتكبي هذه المخالفات

جدول رقم(18) : المخالفات العمرانية وقرارات الهدم في مدينة القبة بين 2008-2018

قرارات الهدم	عدد المخالفات	السنة
79	128	2008
66	104	2009
81	138	2010
32	271	2011
34	89	2012
61	77	2013
74	49	2014
50	36	2015
43	93	2016
40	130	2017
19	52	2018
579	1167	المجموع

الفصل الثالث

من خلال الجدول يتضح لنا أن عدد المخالفات التي تم إحصاءها من طرف الهيئات والمصالح التقنية في العشر سنوات الأخيرة قدر ب 1167 مخالفة. وعلى الرغم من أن إحصاء هذه المخالفات اعتمد على الشكاوى المقدمة من طرف السكان من جهة وعلى الدوريات التي قامت بها مصلحة العمران بالبلدية رفقة شرطة العمران وحماية البيئة من جهة أخرى، في حين تم إصدار 579 قرار هدم. على الرغم من أن 1167 مخالفة يعتبر مرتفعا مقارنة بعدد سكنات الموجودة غير أنه يظهر أنه عدد قليل جدا خاصة تلك المتعلقة بعدم مطابقة دفتر الشروط ورخصة البناء التي تنتشر وبكثرة في باقي أحياء البلدية.

3-5- المخالفات العمرانية المرتكبة في مدينة القبة مثال : حي لابروفال :

أ- دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال:

لقد جاء في دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال عدة شروط يجب التقيد بها من طرف كل المستفيدين من قطع أرضية و تتمثل هذه الشروط في:

- يجب احترام كل الأراضي المخصصة والمحددة للبناء في مخطط شغل الأرض والتهيئة العامة
- تحديد علو المبنى أمر مهم جدا، يخدم الحفاظ على المظهر العام للحي والحرص على التجانس العام للتخصيصات وضمان التهوية والتشميس ما بين البنايات، وقد حدد دفتر الشروط العلو المرخص به قانونيا في المثال ب 12 م و 15 م أي ما يعادل (طابق ارضي + 2، وطابق ارضي+3)
- حدد في دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال نسبة معامل الإستلاء 50 % من المساحة الإجمالية للحصة والنسبة المتبقية تخصص لإنشاء حديقة صغيرة .
- حددت نسبة 1.5 % بالنسبة لمعامل شغل الأرض في دفتر الشروط .
- السماح بإخراج الشرفات التي تكون على واجهة الطريق على أن لا تتعدى عرضها 1.20 م .
- عدم السماح للمستفيدين من الحصاص استغلال الرصيف لأغراض شخصية كإنشاء حديقة أو لاغراض التجارة .
- منع التوسعات خارج البناية وذلك للحفاظ على المساحات الغير مبنية كما هي محددة في مخطط التهيئة
- كل البنايات يجب أن تربط بمختلف الشبكات (صرف صحي، مياه الصالحة للشرب إلخ).
- احترام رواق ارتفاع الخط الكهربائي المتوسط الضغط والمقدر ب 15 م من الجهتين .
- فيما يخص الطابق الأرضي للبنايات التي تقع على الطريق الأولي فإنه يتكون من سكن + مرآب + محلين، في حين البنايات التي تقع على الطرق الثانوية و الثالثة فإن الطابق الأرضي يتكون من سكن مرآب

3-6- المخالفات العمرانية المرتكبة بالحي :

أ- البناء دون الحصول على رخصة البناء : لقد تم البناء على معظم القطع الأرضية دون الحصول على رخصة بناء وتمثل معظم هذه لبنايات في شكل البناء وهذا حسب مديرية البناء والتعمير حيث تم إحصاء 16 حالة بناء دون رخصة بناء في حي لابروفال, حيث تم مطالبتهم بتسوية الوضعية
صورة رقم (17) : إضافة طابق بدون رخصة بناء



المصدر : بلقاسمي امين جامعة المسيلة 2018

ب- المخالفات الناتجة عن عدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط:

نتج عن بناء السكان لمساكنهم عدة مخالفات عمرانية خاصة منها الغير مطابقة لمواصفات مخطط البناء ودفتر الشروط ولقد حددت في الحي كما يلي :

ج- المخالفات الناتجة عن عدم احترام العلو المرخص به :

إن العلو من أهم المؤثرات المساعدة علي خلق بيئة سكنية مريحة, وللحصول على نسيج عمراني متجانس ومنسجم يشكل منظرا جماليا للمدينة والتحصيص معا, كما يحدد لنا معامل شغل الأرض, وقد حدد دفتر الشروط العلو المرخص به قانونا في الحي من 12م الى 15 م أي ما يعادل (طابق ارضي + 2 وطابق ارضي+3) وهذا حسب طبيعة الأرضية والمسكن معا(سكن+تجارة, مسكن فقط).

تم إحصاء عدة تجاوزات في علو المباني, وقد حددت ب 4حالة تجاوز, حيث حدد دفتر الشروط 112بناية بعلو 15 م في حين تم إحصاء 146 بناية بهذا العلو.

الفصل الثالث

صورة رقم (18) : التجاوز في العلو



الصدر : نفس المرجع السابق

د- التجاوز في معامل الاستيلاء :

تم تحديد في دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال نسبة معامل الاستيلاء على الأرض ب 50% من المساحة الإجمالية للحصة الأرضية المخصصة للبناء في حين تم تخصيص المساحة المتبقية والمقدرة ب 50% بين حديقة صغيرة ومنطقة غير قابلة للبناء لغرض التهوية والإضاءة للبنية .

تم إحصاء 215 حالة التجاوز للنسبة المحددة أي بنسبة 42.74% من إجمالي المباني المبنية

صورة رقم (19) : التجاوز في معامل الاستيلاء



الصدر : بلقسي امين مرجع سابق ذكره

الفصل الثالث

ه- التجاوز في معامل شغل الأرض :

إن معامل شغل الأرض له علاقة مباشرة بمعامل الاستيلاء على الأرض وعل والمباني، وقد حدد حسب دفتر الشروط بنسبة 1.5 %، وقد تم تسجيل ان معظم البنايات لا تتماشى مع النسبة المحددة حيث تم إحصاء أكثر من 217 بناية أي بنسبة 62.90 % من مجموع البنايات .

و- الاستيلاء على المجالات العمومية (الأماك العمومية) :

إن كل عملية بناء تضبطها قوانين منصوص عليها في دفتر الشروط ورخصة البناء والذان يساهمان بشكل مباشر في تنظيم النسيج العمراني، لكن في أغلب الأحيان تحصل تجاوزات وتتمثل في التوسيع للبناية على حساب (مساحات خضراء ، أماكن اللعب ، الرصيف. إلخ). تم تسجيل أكثر من 150 بناية قام صاحبها بالاستيلاء على الأملاك العمومية أي بنسبة 69.92 % من إجمالي المساكن

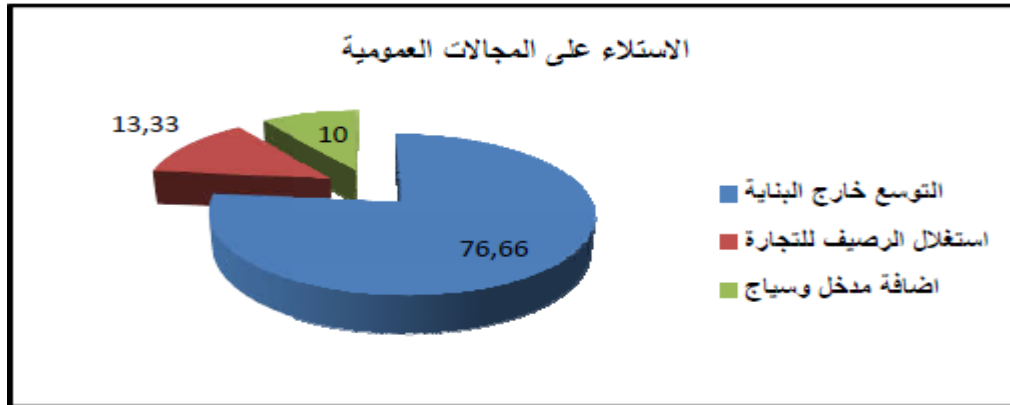
جدول رقم (19) : الاستيلاء على المجالات العمومية

النسبة %	العدد	الحالة
76.66	115	التوسع خارج البناية
13.33	20	إستغلال الرصيف لتجارة
10	15	إضافة مدخل و سياج
100	150	المجموع

الصدر : مصلحة التعمير بلدية القبة

تتمثل أغلب التجاوزات في الاستيلاء على المجالات العمومية في التوسع خارج البناية ب 115 حالة أي بنسبة 77.66 % في حين تم تسجيل نسبة 10 % بإضافة مدخل وسياج على حساب الرصيف، وهناك من استغل الرصيف لغرض التجارة بنسبة 20 %

شكل رقم (7) : الاستيلاء على المجالات العمومية



الصدر : نفس المرجع السابق

الفصل الثالث

صورة رقم (21) : إضافة سياج على حساب ممر

صورة رقم (20) : إضافة سياج على حساب ممر



المصدر : بلقسي امين مرجع سابق ذكره

ي- المخالفات الناتجة عن تعديل الواجهة:

يعتبر توحيد الواجهات من الضوابط القانونية التي تساعد على إعطاء منظر جميل ومنسجم للنسيج الحضري وإتضح عدم تجانس البنايات هذا رجع إلي مختلف التغييرات التي قام بها السكان، حيث تم إحصاء أكثر من 409 بناية قام مالكيها بتعديل الواجهة عما هو في مخطط البناء, بنسبة 81.31% , كما تم تصنيف هذه التعديلات إلي ثلاث حالات:

- تحويل الواجهة الأمامية.
- خلق فتوحات غير مقررة.
- إخراج الشرفات أكثر مما هو محدد.

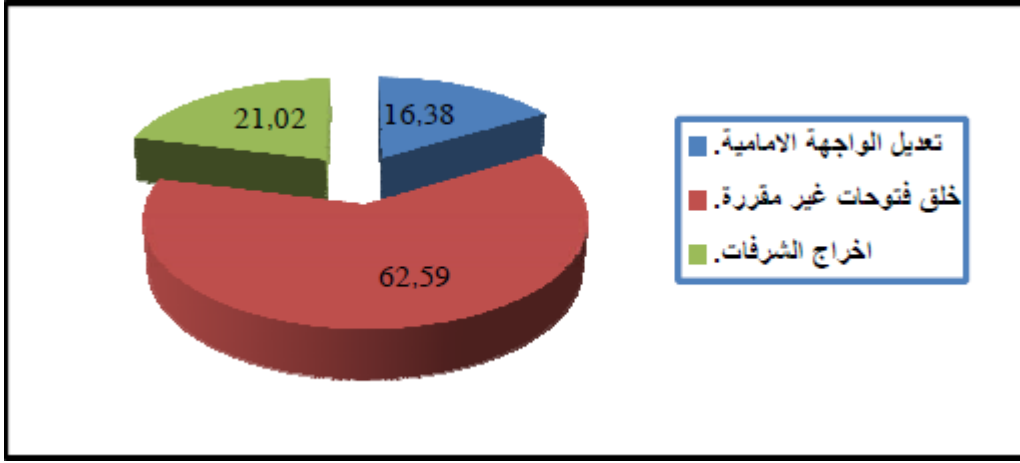
جدول رقم (20) : حالات تعديل الواجهة

النسبة %	العدد	نوع المخالفة
16.38	67	تحويل الواجهة الأمامية
62.59	256	خلق فتوحات غير مقررة
21.02	86	إخراج الشرفات أكثر مما هو محدد
100	409	المجموع

المصدر : مصلحة التعمير بلدية القبة

الفصل الثالث

شكل رقم (8) : حالات تعديل الواجهة



الصدر : مصلحة التعمير بلدية القبة

- خلاصة :

*من خلال دراسة العناصر التي تضمنها الفصل الثالث استخلصنا النتائج التالية:

- تنتشر المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية باختلافها وتنوعها.
- للمخالفات العمرانية آثار وانعكاسات جد سلبية على المجال الحضري بمختلف جوانبه، صحية، بيئية، اقتصادية، اجتماعية وجمالية، كما أنها تشكل خطرا على السكان.
- بعد القيام بتحديد مختلف الأسباب التي أدت إلى انتشار هذه الظاهرة، استنتجنا ان أهمها هو انتشار اللاوعي عند السكان فيما يخص القوانين والتشريعات وبحثهم الدائم عن سند الملكية دون الالتفات الى أهمية القوانين.
- انعدام الصرامة في تطبيق القوانين من طرف الجهات المعنية بمراقبة البناء، كان له الدور الرئيسي في ضياع الجهود المبذولة لمحاربة البناء المخالف.



الخاتمة العامة

خاتمة عامة :

المخالفات العمرانية موضوع جد حساس لازال يورق السلطات العمومية و القائمين على تسيير شؤون المجال العمراني على حد سواء بسبب المظاهر السلبية التي يخلفها، فبالإضافة للتشوهات التي تطبع المظهر العام لجل مدننا من جراء التدخلات العشوائية لملاك البناءات أو شاغليها فالمجال العمراني لايمكن أن يؤدي الدور الذي صمم لأجله.

فالحالة الفيزيائية للبناءات تستلزم تدخلات عمرانية تتراوح ما بين الترميم والتجديد، فغياب نظرة شاملة لاحتواء هذا الوضع وكذا القصور في المتابعة و المراقبة فتح المجال للمالكين للتدخل بكل حرية. تفاقم الوضع فرض على المشرع البحث عن اطر قانونية لاحتواء الوضع (وقف الظاهرة ثم محاولة إصلاح أضرارها) فصدرت ترسانة من القوانين و التشريعات في هذا المنحى، لعل أهمها القانون 08/15 المؤرخ في 20/08/2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها والذي يفرض على أصحاب المباني تكملة بناياتهم ومطابقتها.

حيث كما لاحظنا ذلك من خلال النماذج التي اخذناها , و من أبرز المخالفات المنتشرة في المدن الجزائرية ، تجاوز أو عدم احترام كلا من COS و CES ، وتغيير في الواجهات بصورة لا تراعي الطابع المعماري و العمراني للنسيج الحضري، إدراج الوظيفة التجارية في الطابق الأرضي لبعض البناءات... الخ. تفشي هذه الأخيرة انعكست سلبا على تنظيم النسيج الحضري و مظهره العمراني.

وفي الأخير لا بدا من استنتاج سياسة ردية صارمة للقضاء على هذه المخالفات، كما يجب على كالجبهة لعب الدور المنوط بكل حرية وصرامة وعدم التخاذل في اتخاذ الإجراءات المناسبة وتوعية المواطن بضرورة التقيد بالقوانين العمرانية واحترام ما جاء في مضمون قوانين البناء وهذا ما يتطلب حلول واضحة ذات نظرة استراتيجية بعيدة المدى حيث نقترح بعض الحلول والتوصيات كالتالي:

- الاقتراحات و التوصيات :

ان عملية التسوية من الناحية العملية ليست كافية لتحسين مظهر المدن الجزائرية و هيكلتها و هذا ما يستوجب اعداد تهيئة المدن من اجل اعطائها روح و هوية ، عبر تاهيل الشبكات بانواعها (طرق صرف صحي غاز كهرباء) بالإضافة الى تهيئة الفضاءات الخارجية ، ونقترح أن يتم ذلك كما يلي:

1- التدخل على الاطار المبني : بهدف التعديل على الاحياء او المدن التي تطالها المخالفات و جعلها منسجمة و متناسقة قدر الامكان نقترح الاتي :

- تسهيل الاجراءات الادارية المتعلقة بتسوية و اتمام البناءات

الخاتمة العامة

- تسهيل الحصول على إعانات مادية لتحسين و تعديل السكنات المخالفة سيما تلك الهشة منها
 - الصرامة في تطبيق القوانين المنظمة للمجال العمراني
 - الهدم الفوري للسكنات التي لا تحترم مختلف الارتفاقات و الاستفادة من الوعاء العقاري لإنشاء بعض التجهيزات
 - احترام معامل الاستلاء على الارض و المحدد ب 0,6 في البناءات المستقبلية
 - احترام العلو المرخص به ط+2
 - احترام المسافة بين البنايات و الطرق و احترام الارتفاقات الموجودة مستقبلا
 - تعديل و توحيد الواجهات قدر المستطاع
 - التشديد على الاتمام النهائي للبناء و التخلص من الورشات المفتوحة التي تشوه مظهر المدن
 - القضاء على النشاطات التجارية المخالفة و التي تعد مصدر ازعاج للسكان (ورشات النجارة و الحدادة ...الخ)
 - القضاء على بعض المخالفات نظرا لسهولة التخلص منها مثل النوافذ الغير قانونية و التعدي على الرصيف
 - تشجيع الملاك للاعتماد على مؤسسات مقاولاتية في عملية البناء لضمان سرعة و جودة في الانجاز بالاضافة الى اعتماد مخططات معمارية من مختصين
- 2- التدخل على الاطار الغير مبني :**
- تعبيد الطرق الثالثية و اصلاح الطرق الثانوية المتضررة
 - استغلال المساحات الشاغرة و تهيئتها
 - خلق مساحات خضراء و مساحات للعب الاطفال
 - خلق مواقف للحافلات و الاعتناء بالأثاث الحضري
- 3- التدخل على المستوي البيئي:**
- توفير العدد اللازم من الحاويات لجمع القمامة.
 - الاهتمام بالمساحات الخضراء.
 - السهر على توفير التآثير الحضري من اعمدة كهربائية و بلاط الارصفة و كراسي عمومية ...الخ.
- 3- اقتراحات احترازية من المخالفات:**
- تسخير القوة العمومية من اجل تنفيذ العقوبات .
 - اعطاء رقم اخضر للمواطنين للتبليغ عن المخالفات.
 - برمجة نشاطات توعوية و تحسيسية للسكان بخطورة الظاهرة.

الخاتمة العامة

- المراقبة الدورية من المصالح المختصة.
- رقمنة المعطيات الادارية من اجل تسهيل الحصول على وثائق التسوية و الرخص.
- الصرامة في الاجراءات الردعية.
- التجاوب الأنى من رئيس المجلس الشعبي في إصدار القرارات و العقوبات.

قائمة المراجع

- [1] مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن: بركات اسامة، بابا عبد الرحمان. جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 2019
- [2] القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 من الجريدة الرسمية العدد 15 ص 18
- [3] الدكتور خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، ص(66-67)
- [4] الاستاذ بولمعيز حسين ، محاضرات مقياس المدينة في مواجهة التنمية المستدامة - جامعة تبسة ، 2021 ، ص 8-9
- [5] الدكتور خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، 2006 ، عين مليلة، ص 1
- [6] بو علاوي زهرة: دراسة نقدية للنسيج العمراني داخل المناطق الصحراوية "حالة مدينة أدرار"، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2015 ص 12.
- [7] طواهرية سفيان، لغواطي جمال، التحسين الحضري في المناطق السكنية الحضري الجديدة دراسة حالة 600 مسكن تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في اختصاص تسيير المدن جامعة أم البواقي، دفعة 2015 ، ص 8
- [8] باشا نرجس، علواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في فرع الحقوق
- [9] القانون العام، تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية- 2015 ، ص 06.
- [10] موقع ويكيبيديا <https://ar.wikipedia.org/wiki/>
- [11] الجريدة الرسمية قانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 العدد 15
- [12] القانون المدني الجزائري المادة 683 التي تتناول موضوع العقار والمنقول.
- [13] بوجوجو مهدي، ركروك عبد السلام، المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري، حالة "مدينة الطاهير" ولاية جيجل ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي- 2014 ، ص 07.
- [14] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 28-05-1991 الجريدة الرسمية رقم 26.
- [15] الجريدة الرسمية رقم 52 القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01-12-1991.
- [16] القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخ في 20-07-2008
- [17] المادة 76 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، سنة 1990 ، ص 1660.

- [18] الموقع الالكتروني مدونة العمران في الجزائر -05-03 le . http : //diguirds.blogspot.com . 23h :00 a 2014
- [19] د. دباش ربيعة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة الحصيلة والأفاق، جوان 2005.
- [20] قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 10-02.
- [21] القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الجريدة الرسمية عدد 15 ص 16-21.
- [22] القانون 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد44، المؤرخ في 20-07-2008
- [23] المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 من الجريدة الرسمية عدد 27 ص 28-35.
- [24] المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الجريدة الرسمية الجزائرية. العدد7.الصفحات من ص 5 الى ص22.
- [25] قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 10-02.
- [26] قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 ص 10-02.
- [27] محمد الهادي لعروق،دراسة في جغرافية العمران في مدينة قسنطينة ،ديون المطبوعات الجامعية 53
- [28] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2008
- [29] الموقع الرسمي لولاية البيض el bayadh .gov.dz
- [30] مديرية السياحة لولاية البيض 2011
- [31] المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير سنة 2008
- [32] A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984-VOLUME 2-PAGE 32