



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية
تخصص: هندسة معمارية و محيط
تحت عنوان:

المخالفات العمرانية و انعكاساتها على المظهر الحضري
للمدينة تبسة حالة حي الزيتون

تحت إشراف الأستاذ:

سعيدان لخضر

إعداد الطالبة:

ذوادبي أميرة

لجنة المناقشة:

- 1- الأستاذ (ة): غرزولي لزهرة..... رئيس اللجنة.
- 2- الأستاذ (ة): سعيدان لخضر..... مشرفا .
- 3- الأستاذ (ة): فزاعي سفيان..... ممتحنا .

السنة الجامعية 2017/2016





الإهداء

أحمد الله حمدا كثيرا طيبا الذي وفقتي في إتمام هذا العمل. والذي أوصاني بأعز

الناس خيرا وبرا وإحسانا مصدقا لقوله تعالى

"وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا"

إلى نبع الحنان الدافئ والكنز الزاخر بالعطاء والعطف، إلى من كان الحنان سلوكها

والعزيمة رمزها والصبر دواؤها، إلى من منحتني أبجدية الحياة، إلى مدرسة

الأخلاق وصاحبة القلب الكبير.... إلى أمي حفظها الله.

إلى من لا يملك إلا العطاء ولا يعرف إلا النصيحة، إلى الذي قدر العلم حق قدره، إلى

من شقي من أجلي.... إلى أبي حفزه الله.

إلى إخوتي: حسام، جابر.

إلى كل الاصدقاء و الاحباب.



فهرس المحتويات

الفصل التمهيدي

01.....	المقدمة العامة
02.....	الإشكالية
03	المنهجية المتبعة
04.....	مرحلة البحث النظري
04	مرحلة العمل الميداني
04	مرحلة المعالجة والتحليل
06.....	المفاهيم و المصطلحات

الفصل الأول : السياسة العمرانية في الجزائر

12.....	مقدمة الفصل
13.....	المبحث الاول : السياسات المتبعة في التسيير العقاري في الجزائر
13.....	1- التسيير العقاري في الفترة الاستعمارية
13.....	2- التسيير العقاري في فترة ما بعد الاستقلال (1962-1990)
13.....	3- التسيير العقاري بعد 1990
13.....	4- التسيير العقاري حاليا
13.....	5- الاحتياطات العقارية
14.....	المبحث الثاني: التعريف بأدوات التهيئة والتعمير وتنظيم العمران
14.....	1- أدوات التهيئة و التعمير
14.....	1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
16.....	2-1-مخطط شغل الأرض
17.....	2- شهادات و رخص التعمير

17.....	1-2 الرخص
17.....	1-1-2 رخصة التجزئة
20.....	2-1-2 رخصة البناء
22.....	3-1-2 رخصة الهدم
25.....	2-2 الشهادات
25.....	1-2-2 شهادة التعمير
26.....	2-2-2 شهادة التقسيم
27.....	3-2-2 شهادة المطابقة
32.....	3-2 المعاملات
32.....	1-3-2 مؤشر استخدام الأرض COS
33.....	2-3-2 معامل الاستيلاء على الأرض CES
34.....	المبحث الثالث - الأجهزة المكلفة بمراقبة العمران
34.....	تمهيد
34.....	1 - المصالح الإدارية
34.....	1-1 الولاية
35.....	2-1 البلدية
36.....	3-1 مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء
36.....	2- شرطة العمران
38.....	المبحث الرابع - الضوابط القانونية للتخصيصات
38.....	تمهيد
38.....	1-دفتر الشروط

- 2-المرحل القانونية لإنشاء التحصيصات.....38
- 2-1 تحضير شهادة التعمير.....39
- 2-2 طلب رخصة التجزئة (رخصة التحصيص).....39
- 2-3 بيع الحصص للمستفيدين39
- 2-4 طلب رخصة البناء.....39
- 2-5 طلب شهادة المطابقة40
- 40..... خلاصة الفصل

الفصل الثاني المخالفات العمرانية و انعكساتها

- 41.....مقدمة الفصل
- 42.....المبحث الأول: تعريف المخالفات العمرانية وأسباب ظهورها
- 42.....تعريف المخالفات العمرانية
- 42.....1- تطور المخالفات العمرانية بالجزائر
- 42.....1- التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر في العقود الأخيرة
- 42.....2- الأسباب المباشرة لهذه المخالفات
- 43.....3- الإطار القانوني للمخالفات التي تخص العمران
- 44.....4- الإجراءات و التدابير المتخذة لمواجهة المخالفات العمرانية
- 44.....5- المؤسسات التي تحدد المخالفات و تطبق العقوبات العمرانية
- 44.....6- الأسباب التي أدت إلى ظهور المخالفات العمرانية
- 45.....7- العوامل التي أدت إلى ظهور المخالفات الخاصة بالعمران
- 45.....8- انعكاسات المخالفات العمرانية
- 45.....II- المخالفات العمرانية من ضمن اختصاصات المصالح التقنية

- 1- الإطار القانوني والتنظيمي لمزاولة مهمة المخالفات العمرانية من طرف المصالح التقنية...45
- 2- أسباب انتشار المخالفات العمرانية و ضرورة نهج مقاربة جديدة لضبطها.....46
- 3- الإجراءات المتخذة46
- المبحث الثاني: الأعران المؤهلين و المختصين في معاينة و مراقبة عمليات البناء.....47
- 1- مختلف الفاعلون المتدخلون في تنظيم و محاربة المخالفات العمرانية الخاصة برخصة البناء....47
- 2- شرطة العمران48
- 3- طرق مراقبة الحركة العمرانية و المخالفات العمرانية.....48
- المبحث الثالث: المخالفات العمرانية و عقوباتها.....49
- 1- تحديد الإطار القانوني للتعمير و المخالفات العمرانية و عقوباتها.....49
- أ) المخالفات المتعلقة بتشديد بناية بدون رخصة.....50
- ب) المخالفات الخاصة بتشديد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.....50
- ج) المخالفات المتعلقة بعدم القيام بإجراءات.....50
- 11- كيف تتم المراقبة.....51
- المبحث الرابع : الإجراءات المتخذة أثناء المخالفات المتعلقة برخصة البناء52
- 1- بناية بدون رخصة52
- 2- عدم مطابقة البناية لرخصة البناء المسلمة.....53
- 3- محاضر المراقبة.....53
- 47- خلاصة الفصل الثاني.....54
- الفصل الثالث الإطار العمراني والمعماري لمجال الدراسة**
- مقدمة الفصل.....55
- 1-لمحة تاريخية على تبسة.....55

56.....	2-المراحل التاريخية لمدينة تبسة.....
58.....	المبحث الأول: الدراسة الطبيعية والطبوغرافية للمدينة.....
58.....	1- الموقع.....
58.....	2- الموقع الجغرافي.....
59.....	3-الموقع الولائي.....
59.....	4- الموقع الإداري.....
61.....	5-أهمية الموقع.....
61.....	6- الموضوع وعناصره.....
61.....	7- الطبوغرافيا.....
61.....	8- الانحدارات.....
62.....	المبحث الثاني: الدراسة السكانية والاقتصادية.....
64.....	1 العوامل المؤثرة في تطور السكان.....
64.....	أ- العوامل الطبيعية.....
64.....	ب-العوامل غير الطبيعية.....
65.....	المبحث الثالث: الدراسة العمرانية و السكنية.....
65.....	1- مراحل التطور العمراني للمدينة.....
67.....	2- التوسع العمراني وطبيعة المساكن.....
67.....	3-التجهيزات.....
68.....	المبحث الرابع:دراسة تحليلية لتحصيص الزيتون.....
68.....	1- تاريخ نشأة الحي.....
69.....	2- موقع مجال الدراسة.....
70.....	3- شبكة التقطيع.....

- 70.....4- شكل وتقسيم الحصص
- 71.....5- مساحة القطع
- 71.....6- عدد الحصص
- 72.....7- علو المباني
- 73.....خلاصة الفصل

الفصل الرابع تحليل ميداني لحي الزيتون

- 74.....مقدمة الفصل
- 75.....المبحث الاول : المخالفات العمرانية المرتكبة في تخصيص الزيتون
- 75.....(1)-الشروط الخاص بحي الزيتون
- 75.....(2) - المخالفات العمرانية المرتكبة بالحي
- 75.....أ- البناء دون الحصول على رخصة البناء
- 76.....ب- المخالفات الناتجة عن عدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط
- 76.....ب-1 المخالفات الناتجة عن عدم إحترام العلو المرخص به
- 77.....ب-2 التجاوز في معامل الاستلاء
- 77.....ب 3- الاستيلاء على المجالات العمومية (الأماك العمومية)
- 79.....ب 5- المخالفات الناتجة عن تعديل الواجهة
- 80.....ب 5-1 تحويل الواجهة الأمامية
- 81.....ب 5-2 خلق فتوحات غير مقررة
- 82.....ب 5-3 إخراج الشرفات أكثر من ما هو محدد
- 82.....ب-6 تبديل كلي للمخطط الذي تم وضعه:
- 83.....ب-7 تعدد المرائب
- 84.....ج - المخالفات الناتجة عن عدم إحترام رواق الإرتفاق
- 85.....د - مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء
- 85.....د-1 وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء
- 86.....د-2 وضع سياج للورشة

- د- 3 التصريح بإنهاء الأشغال 86
- 3- ملخص المخالفات المرتكبة في حي الزيتون..... 87
- المبحث الثاني: تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها..... 88
- 1- شروط تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز..... 88
- 2- الطبيعة القانونية للعقار..... 88
- 3- إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء..... 89
- 4- تخصص البناءات واستعمالها..... 90
- 5- ربط البناءات بمختلف الشبكات..... 90
- 6- مدي معرفة السكان لقانون تسوية البناءات..... 90
- 7- مدي استجابة سكان الحي لقانون التسوية..... 91
- 8- نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها في تخصيص الزيتون..... 91
- خلاصة الفصل..... 92
- الخاتمة العامة..... 93

المقدمة العامة

مقدمة عامة

عرفت الجزائر نموا ديمغرافيا كبيرا وسريعا في عدد السكان مما نتج عنه زيادة في عدد سكان المدن و كذا الهجرة و النزوح من المناطق الريفية هذا ما أفرز ضرورة إنجاز مشاريع عمرانية تتماشى مع النمو الديمغرافي والذي نتج عنه استهلاك كبير للعقار في كل الاتجاهات، انجر عنه نسيج عمراني يفتقر للانسجام .

عملت السلطات الجزائرية على إتباع عدت سياسات تخطيطية متباينة و متعاقبة تعمل على تنظيم التوسع للمدن الجزائرية، إلا أن معظم هذه السياسات باءت بالفشل في ظل غياب الصرامة في تطبيقها، وهذا ما أدى إلى ظهور نسيج عمراني خليط بين التوسع الحضري المخطط و التوسع العشوائي المخالف لأدوات التعمير حيث كانت أول سياسة عمرانية واضحة المعالم تعمل على مواكبة الطلب المتزايد على السكن في بداية السبعينات ،بصدور الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20-02-1974 م المتعلق بتوفير الاحتياطات العقارية لصالح البلديات قصد تمكينها من إنجاز مشاريعها السكنية ،فظهرت المجموعات السكنية الكبرى من سياسة السكن الاجتماعي إلى التخصيصات وأخيرا السكن الترقوي.

وبالرغم من وجود إطار قانوني ، إداري ،تقني، يضبط عملية التعمير سواء بالنسبة إلى التخصيصات المنجزة من طرف الدولة أو الخواص وكذلك وجود الإمكانيات البشرية المؤهلة المتمثلة في الأعوان التقنيين التابعين للمصلحة التقنية لمراقبة التعمير التابع للبلدية وكذلك الشرطة العمرانية، إلا إن عمليات البناء المنجزة من طرف المستفيدين داخل مجال الدراسة لم يتم امتثالها بالإطار القانوني للتعمير الخاص برخصة البناء وهذا يعود في نظرنا إلى عدم صرامة المصالح المكلفة بمتابعة عمليات البناء داخل هذه التخصيصات وإلزام السكان أثناء إنجاز سكناتهم بمطابقة رخصة البناء ، وهذا ما عايناه في نطاق دراستنا داخل المجال العمراني لمدينة تبسة ، ولهذا فإن دراستنا لهذا الموضوع تهدف إلى توضيح مختلف أنواع المخالفات العمرانية في هذا التخصيص مع تقديم بدائل في عملية وسائل الردع والمراقبة كاختيارات ورهانات مستقبلية عرفت مدينة تبسة انتشار كبير لأشكال التوسع خاصة منها التخصيصات التي جاءت ضمن إستراتيجيات الدولة لسد الطلب المتزايد على السكن وعلى الرغم من تسطير أطر قانونية تعمل على تنظيم هذه التخصيصات ظهرت عدت تجاوزات و مخالفات أدت إلى تشويه النسيج العمراني لمدينة تبسة حيث تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مختلف أنواع المخالفات العمرانية المنتشرة في تحصيل الزيتون في مدينة تبسة .

الإشكالية :

إن التوسع العمراني الكبير الذي عرفته مدينة تبسة ناتج عن الزيادة في عدد السكان. و حتى تلبى السلطات الحاجة في ميدان السكن قامت بوضع برامج كثيرة في هذا الميدان كالبنائيات الجماعية و السكنات الفردية في اطار برنامج تخصيصات الاجتماعية مما ادى الى استهلاك كبير للعقار و سرعة في تشييد البنائيات والذي ظهر في أغلبه على شكل تخصيصات كنمط بناء فردي جديد ، بغرض الحد من أزمة السكن ، وتحقيق تجانس عمراني ، هذا ما أدى بالسلطات المعنية إلى وضع هيكله قانونية وتقنية محكمة لضمان نجاحها ، من خلال توفيرها لكل الأدوات والضوابط المتحركة فيها ، إلا أن التخصيصات بمدينة تبسة تعاني من عدة تجاوزات قانونية من طرف السكان التي أدت بدورها الى تفاقم الأوضاع مما أثر على النسيج العمراني العام لمدينة تبسة وأعطاه صورة سلبية لمظهره العمراني العام وهذا ما جعلنا إلى طرح الإشكالية التالية :

ما هي انعكاسات المخالفات العمرانية على المظهر الحضري لمدينة تبسة ؟ و هل يعتبر قانون مطابقة البنائيات و اتمام انجازها كحل لتحسين مظهرها الحضري ؟

و بعد التطرق الى طرح السؤال الرئيسي يتبادر الينا طرح بعض الاسئلة الفرعية التي نراها تعيننا على البحث و المتمثلة في :

- كيف حدد الإطار القانوني للتعيمير المخالفات العمرانية وماهي العقوبات المطبقة عليها ؟
- من هم الفاعلين و الهيئات المكلفة بمراقبة العمران ؟ و ما هي الطرق و الأساليب للحد من هذه المخالفات ؟
- ما هي أنواع و أشكال المخالفات العمرانية الموجودة في مجال الدراسة؟
- ما هو دور قانون التسوية في تحسين مظهر النسيج العمراني ؟
- ما مدى معرفة و وعي السكان لقانون مطابقة البنائيات و اتمام انجازها ؟

هذا من ناحية ومن ناحية أخرى نتطرق إلى معرفة أهم أسباب ظهور هذه المخالفات من خلال طرح الفرضيات التالية التالي:

- غياب الصرامة في تطبيق القانون من طرف الهيئات المكلفة بمراقبة العمران.
- صعوبة تطبيق الإطار القانوني للتعيمير من طرف السكان .
- نقص المؤهلات المادية و اهتمام السكان لمتطلبات الحياة الضرورية.

- أسباب اختيار الموضوع:

يعتبر موضوع المخالفات العمرانية ذو أهمية كبيرة لأنه يعالج الموضوع الحالي الذي تعاني منه أغلب المدن الجزائرية , فهو يؤدي الى تشويه النسيج العمراني للمدينة الذي أصبح يفتقر لشروط التعمير والبناء ويعود سبب اختيار الموضوع الى عدة اسباب اهمها :

- ✓ حداثة الموضوع و ارتباطه المباشر بالتخصص .
- ✓ قلة الدراسات في هذا الميدان التي تعالج هذا الموضوع.
- ✓ ارتباط الموضوع بالواقع وحدة المشاكل التي تعاني منها مدينة تبسة و السعي الى ايجاد حلول ناجحة و فعالة .
- ✓ تزايد عدد السكان الكبير الذي شهدته مدينة تبسة .

- الهدف من الدراسة :

ان الهدف من دراسة الموضوع هو طرح المشاكل العمرانية التي تعاني منها مدينة تبسة في الوقت الراهن , و مدى تأثيرها على الوسط الحضري , اقتراح أهم الحلول التي يمكن تطبيقها لضمان نسيج عمراني منسجم لمدينة تبسة و من خلال هذا المنطلق و ضعنا أهدافا ينبغي الوصول اليها :

- ✓ معرفة واقع مدينة تبسة و انواع المخالفات العمرانية .
- ✓ الطرق و الأساليب للحد من هذه المخالفات.
- ✓ جعل موضوع المخالفات العمرانية ضمن اهتمامات الهيئات التقنية.
- وللإجابة على هذه التساؤلات تم إتباع المنهجية التالية
- وللإجابة على هذه التساؤلات تم إتباع المنهجية التالية

المنهجية المتبعة:

1- مرحلة البحث النظري:

يتم في هذه المرحلة جمع الوثائق و المراجع التي لها علاقة مباشرة بموضوع البحث و مجال الدراسة و تتمثل في مذكرات التخرج و رسائل الماجستير بالإضافة إلى الجرائد و الوثائق الرسمية كما يتم في هذه المرحلة الاتصال المباشر بالهيئات و المصالح الإدارية قصد الحصول على الوثائق المساعدة في إنجاح البحث و المتمثلة في :

- ✓ مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.
- ✓ بلدية تبسة (المصلحة التقنية).

- ✓ شرطة العمران .
- ✓ الديوان الوطني للإحصاء.

2- مرحلة العمل الميداني:

حيث يتم في هذه المرحلة الاحتكاك المباشر بمجال الدراسة اين تتم معاينة المجال واستغلال المعلومات التي يتم الحصول عليها و مقارنتها بالواقع والاطار القانوني المسطر لمنطقة الدراسة قصد التعرف على مدى مطابقة المباني لدفتر الشروط ، أما في المرحلة الثانية من هذا العمل يتم توجيه أسئلة مباشرة على سكان الحي وتوزيع استمارات البحث .

3- مرحلة المعالجة والتحليل:

بعد المعاينة الميدانية وملاً الإستمارات عن طريق الحوار مع سكان الحي يتم فرز وتنظيم المعلومات والمعطيات التي تخدم الموضوع وذلك لتوضيح المخالفات العمرانية الموجودة بمجال الدراسة ،ثم تحليلها وتمثيلها في صور وأشكال وخرائط بغرض توضيح موضوع الدراسة بصورة أوضح و أسهل.

من أجل معالجة الإشكالية المطروحة تم تقسيم البحث إلى الفصول التالية:

الفصل التمهيدي: تم التطرق فيه الى :

- مقدمة
- اشكالية
- أسباب اختيار الموضوع
- الهدف من الدراسة
- منهجية البحث
- مفاهيم و مصطلحات عمرانية

الفصل الأول: تم التطرق إلى التعريف السياسة العمرانية في الجزائر و أدوات التهيئة والتعمير ثم التعريف بمختلف الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران وكيفية إنشاء التحصيلات والضوابط القانونية لها ..

الفصل الثاني: أما في الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى تعريف المخالفات العمرانية و أسباب ظهورها وانعكاساتها كذلك التطرق إلى مختلف المصالح المختصة المتدخلة في عملية البناء والإجراءات القانونية المطبقة أثناء المراقبة لتحديد المخالفات المرتكبة مع تحديد القوانين التي

تخص العقوبات القانونية التي يجب تطبيقها ضد كل المخالفات المرتكبة أثناء عملية البناء داخل
التحصيل

الفصل الثالث: وفيه تم التطرق إلى تحليل الإطار العمراني والمعماري لمدينة تبسة ومجال
الدراسة (حي الزيتون) .

الفصل الرابع: في هذا الفصل قمنا بمعاينة الإطار العمراني ومقارنته بما جاء في دفتر الشروط
ورخصة المطابقة لتحصيص الزيتون كما تم تعيين مختلف المخالفات والتجاوزات المتعلقة
بالتعمير بالإضافة إلى التطرق لقانون التسوية ومدى معرفة سكان الحي لهذا القانون وإعطاء
توصيات كرهانات مستقبلية لتحقيق نسيج عمراني منسجم.

مفاهيم و مصطلحات عمرانية

1- تعريف المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بال عمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. وتشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين. ثم تعرج على آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الآثار الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعدييات على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني

2 - القانون 08/15 :

حدد القانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بعض التعاريف الهامة والمساعدة في فهم قانون التسوية وتطبيقه.

3 - تعريف البناء :

هو كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها في السكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات كما تدخل في إطار تعريف هذه المادة البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية .

4 - إتمام إنجاز البناية :

هو الإنجاز التام للهيكل والواجهات و الشبكات والتهيئة التابعة لها .

5 - تحقيق المطابقة:

هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم اتمامها، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأرضي وقواعد التعمير .

6 - رخصة إتمام الإنجاز:

وهي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو إستغلالها

7 - تعريف العمران:

العمران هو مجموعة مبادئ و قيم ووسائل و مضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المفتوحة في مختلف المضامين التاريخية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و حقل تطبيقه الرئيسي هو المدينة.

العمران كلمة بمعنى فضاء المدينة و بدء استخدام هذه الكلمة في أواخر القرن 19 م حيث عرفه المهندس الاسباني Cerdan على أنه علم هدفه تنظيم فضاء المدينة أو مجالها من حيث الكم و العمل و الترفيه و شبكة النقل .. للحصول على أحسن توظيف و تحسين العلاقات الاجتماعية و هي تتضمن مجالين الأول نظري و الثاني تطبيقي ، هذا الأخير يمثل كل التدخلات الموجودة على مستوى النسيج الموجود .

العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة حيث يخلق التوازن و التجانس من الناحية الوظيفية المجالية .

العمران عبارة عن أراضي معمرة و قابلة للتعمير بالخدمات السكنية و الصناعية و الإدارية و الصحية حسب مختلف الاستهلاكات أي شغل الأرض و توزيع الأحجام المبنية و ذلك باستعمال المساحات المعمرة و تنظيم و هيكله المباني .

8- تعريف المدينة:

المدينة هي كل تجمع سكاني, يتم فيه التبادل الاجتماعي و التفاعل الثقافي و النشاط الاقتصادي و التجاري كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح و قضاء الحاجيات والأغراض المتعددة و المتنوعة للسكان¹ .

المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات هندسية و فلسفية و إيدولوجية و رمزية, و هي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي مر عبر العصور مع إبراز الجماليات التي تجذب الناس² .

المدينة هي عبارة عن مكان مأهول بالسكان ينشأ و يتطور على أساس الصناعة و المواصلات و تنفيذ المهام أو الوظائف العلمية أو الثقافية , الإدارية و الاقتصادية مع توفير الحاجيات للسكان كالبناء و المرافق العامة و المتطلبات و الشروط التي تقررها تشريعات و قوانين تلك البلاد¹ .

¹ خلف الله بوجمعة : العمران و المدينة , دار الهدى 2005 ص 67

² م. عبد الستار عثمان : المدينة الإسلامية (عالم المعرفة) رقم 188 الكويت ص 17-18

يعرفها راتزل Ratzel بأنها بمثابة ناتج أو حاصل التفاعل الايكولوجي الصادر عن فعل الانسان و آثاره العمراني في البيئة الطبيعية و تغييره الدائم لأنماط حياته ² .

و يعرفها ايجون برجل Egenberjel على أنها مكان تجمع فيزيائي يتألف من مجموعة من الشواهد الحضرية كالشوارع المنسقة و الطرق المعبدة و المنازل المشيدة و مراكز التجارة و أماكن العبادة ³ .

كل هذه التعاريف المختلفة يمكننا القول أن المدينة هي تلك التجمع الغير متجانس لعدد كبير من السكان , كما تتواجد فيها مجموعة من النشاطات التجارية و الصناعية و الحرفية, الإدارية و الترفيهية , الصحية و التعليمية ... الخ .

حسب الفصل الثاني من القانون التوجيهي للمدينة (المادة الثالثة) هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية, كما يحدد هذا القانون ثلاثة أنواع منها :

أ. المدينة المتوسطة: تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف و مائة ألف (50000) _
100000) نسمة.

ب. المدينة الصغيرة: تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف و خمسين ألف (20000
_50000) نسمة.

ج. الحي : جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات , تتعلق بحالة النسيج العمراني و بنيته و تشكيلته و عدد السكان المقيمين به .

9- المجال الحضري:

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالسكنات و الخدمات الإدارية و الصحية..و مختلف الاستهلاكات حسب أنماط خاصة حيث توزع الأحجام المبنية بتنظيمها و هيكلتها ⁴ .

¹ قيازي محمد اسماعيل : علم الاجتماع الحضري و مشكلات التجهيز و التنمية ص 284 .

² روبن اتزبول : فن تخطيط المدن ص 132 القدس

³ قباري محمد اسماعيل : علم التخطيط الحضري و مشكلات التجهيز و التنمية ص 78

⁴ قيازي محمد اسماعيل (علم الاجتماع الحضري و مشكلات التجهيز و التعمير و التنمية) ص 12

10- النسيج العمراني:

و هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق , الفضاء المبني , الفضاء الحر و التجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء العمراني الذي يشهد تغيرات ثابتة و هذا راجع للتطور الذي تعرفه هذه العناصر المكونة عبر مرور الوقت ¹ .

11- العقار :

هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة الثانية منه: الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية ² .

حسب القانون المدني الجزائري هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول ³ .

12 - الاحتياطات العقارية :

هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة على الأمد المتوسط و الطويل وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة حيث لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا و فرنسا و ألمانيا , بفضلها تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحياسة و الملكية من بين الاساليب المنتهجة :

- ✓ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- ✓ ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية.
- ✓ توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية.
- ✓ فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية.
- ✓ التأميم.

و هي نفس الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل تطبيقه للتعليمية رقم 26/74 المؤرخة في 20-02 سنة 1974 ⁴ .

¹ Zucsheli Alberto مرجع سابق ص 32

² التشريعات العقارية (مديرية شؤون المدينة) 1994 ص 02

³ القانون المدني الجزائري المادة 683

⁴ التعليمية رقم 26/74 المؤرخة في 20-02-1974 (قانون الاحتياطات العقارية)

13- المسح العقاري:

تتوزع ملكية عقار داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة و أخرى خاصة , تعود للأفراد , و من أجل تحديد كل ملكية و حصر مساحة كل مالك , استوجب الأمر لاتخاذ إجراءات هدفها إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية بالكم العقاري و الإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية و ذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة و التأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمسح و الحسابات الميدانية , هذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي .

يعرفه الأمر 74/75 في مادته الثانية: مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

14- الأملاك العمومية :

هي تلك الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة كالشواطئ أو بواسطة مرفق عام كالمطارات¹.

15- السكن :

هو المكان الذي يوفر السكنية و السلام لقاطنيه حيث عرفه المنجد الفرنسي (le petit robert) هو كل ما يقدم للإنسان من راحة².

يعرفه حسين رشوان بأنه أحد الحاجيات الأساسية للإنسان و عنصرها هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى و يوفر مختلف الإمكانيات و التسهيلات التي تضي على الحياة المنزلية كالراحة , الطمأنينة و الأمان و هو كذلك يؤثر في صحة الفرد و بالتالي في إنتاجيته و يؤثر على حالته النفسية³

16- النمو الحضري:

يعرف النمو الحضري على أنه تزايد أعداد و نسب سكان المدن و اتساع حجمها نتيجة الهجرة من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية و الذي يؤدي إلى التوسع الأفقي في المجال مؤديا إلى زيادة مساحة المدينة .

¹ المادة 12 من القانون رقم 30/90 من الأملاك الوطنية العامة

² عبد الحميد دليمي (دراسة في العمران السكن و الاسكان , مخبر الانسان و المدينة) دار الهدى للطبع و النشر , عين مليلة 2007 و ص 39.

³ حسين رشوان (مشكلات المدينة) المكتب العربي الحديث , الاسكندرية 2002 , ص 39 .

اما المعنى اللغوي و الاجتماعي فهو عملية انتقال جماعي للأفراد من حالة الريف إلى حالة التحضر و عمليا فانه يعني التخلي عن خصائص و اكتساب خصائص أخرى عبر الانتقال من صفة الريف و اقتناء صفة الحضر ¹ .

أطلق عليه بعض الباحثين مصطلح التمدن و اعتبروه السبب الرئيسي لأهم المشاكل التي تعاني منها الدول النامية كالتخلف والبيروقراطية أما على المستوى العالمي سجلت في السنوات الأخيرة درجة كبيرة في التحضر , بالإضافة الأعداد الهائلة التي نزحت من الأرياف إلى المدن بسبب الفقر و عدم توفر فرص العمل ² .

17- تعريف التوسع العمراني:

هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل و يجب إن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع. وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن, العمل, التجهيزات, الترفيه...و الهياكل من حيث البرمجة و التموضع و التنظيم .

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة و هو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا و بطريقة عقلانية.

18- التوسع العشوائي:

التوسع التراكمي : هو ابسط توسع عمراني عرفته المدن, يتم ملئ المساحات و الفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها و أحيانا عند اقرب الأماكن من أسوار المدينة و ذلك إذا كانت أسعار ارض البناء في الداخل مرتفعة, و من بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو الروسية.

19 - الارتفاقات :

يعرف الارتفاق في القانون المدني الجزائري على أنه كما يلي " الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا "

¹ عبد الباقي زيدان (علم الاجتماع الحضري و المدن المصرية) بدون دار نشر القاهرة ص 14
² عبد اللطيف بن اشنهو (الهجرة الريفية في الجزائر) ترجمة عبد الحميد افاسي , المطبعة التجارية , الجزائر ص 152

الفصل الأول

السياسة العمرانية في
الجزائر

مقدمة الفصل:

يخضع التوسع العمراني نظريا في المدن الجزائرية إلى معايير وضوابط قانونية والتي تحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التي تضمن النمو العقلاني لها بالإضافة لهذا تم تكليف هيئات ومصالح لضبط و مراقبة هذا التوسع.

وعلى الرغم من وجود آليات وهيئات متعددة لتحقيق ذلك إلا أن أغلب المدن تعرف انتشارا كبيرا لبعض التجاوزات والمخالفات العمرانية، ونظرا للأهمية الكبيرة لهذه الآليات في تقييم حجم التجاوزات العمرانية والمعمارية لمجال دراستنا ارتأينا في هذا الفصل التطرق إلى مختلف التشريعات والتنظيمات القانونية والهيئات المكلفة بتطبيقها باعتبارها المرجع القانوني لقياس مستوى المخالفات والمتمثلة فيما يلي :

المبحث الاول : السياسات المتبعة في التسيير العقاري في الجزائر

المبحث الثاني - أدوات التهيئة والتعمير وتنظيم العمران.

المبحث الثالث - الأجهزة المكلفة بمراقبة العمران.

المبحث الرابع - الضوابط القانونية للتحصيلات.

المبحث الأول : السياسات المتبعة في التسيير العقاري في الجزائر:

(1)- التسيير العقاري في الفترة الاستعمارية :

تميزت بتحويلات جذرية حيث حرص الاستعمار الفرنسي على الاستحواذ على مجموعة من الأراضي الجزائرية لخدمة سياسته الاقتصادية تسمية الملكيات وتوثيقها، وكل ذلك كان في خدمة الفرد الفرنسي.

(2)- التسيير العقاري في فترة ما بعد الاستقلال (1962-1990)

في هذه الفترة وضعت الدولة الاحتياطات العقارية للبلدية¹ ففي سنة 1966م صدر أمر يتعلق بالأماكن الشاغرة، هذا الأمر هو الذي أعطى الخطوات الأولى للدولة الجزائرية بالتصرف في الأراضي والمباني(تعود الملكية إلى الدولة)، أما بالنسبة للمجال الريفي تم تطبيق الأمر المتعلق بالثورة الزراعية لسنة 1971م، أي تم إعادة توزيع الأراضي .

(3)- التسيير العقاري بعد 1990

عرفت الدولة الجزائرية ولأول مرة قانونين:

الأول : يتعلق بالملكية الخاصة والمتمثل في قانون التوجيه العقاري 90-25

الثاني : يتمثل في قانون التهيئة والتعمير (قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990) مع بعض التعليمات والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 و91-178 في 28-05-1991 والقانون¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015

(4)- التسيير العقاري حاليا :

ضرورة تطبيق القوانين المعمول بها 90-29 المؤرخ في 01-12-1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والقانون 08-15 المؤرخ في 20-01-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما لا ننسى المراسيم التنفيذية (91-175 و 91-176)

(5)- الاحتياطات العقارية:

من أجل تطبيق الدولة لمشاريعها السكنية،الصناعية، التجارية ، لجأت لسياسة المحافظة العقارية، وللحد من ظاهرة البناء العشوائي عن طريق تخصيصات أي يستفيد فيها الشخص في بناء مسكنه ، وعدم اللجوء إلى البناء العشوائي، لكنه من الناحية السلبية فقد زاد من حدة البناء الفوضوي الغير حائز قانونا على رخصة البناء

كتاب قانون التعمير في ضوء الممارسات القضائية ص 95 .1

المبحث الثاني: التعريف بأدوات التهيئة والتعمير وتنظيم العمران

1- أدوات التهيئة و التعمير:

تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وهي تحدد التوجهات الأساسية لتنمية أية مدينة أو بلدية من خلال تحديد خطط معينة تراعى فيها الإمكانيات المحلية لكل مدينة كما تسعى إلى تهيئة الأراضي المتوقعة للتعمير مع مراعاة القوانين والتنظيمات العمرانية وتحدد، على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال مختلف المساحات ووقاية الأراضي الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر وتعيين الأراضي العمرانية وتحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية والاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران من صناعة، فلاحية وسكن وهي مسيرة بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه 177/91 و 178/91 المؤرخين في 1998/05/28 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و ب بالمرسوم التنفيذي رقم 148-12 المؤرخ في 28 مارس 2012 المعدل والمتمم بالمرسوم³ التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015

1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P D A U :

هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁴.

مشملا ته :يشمل هذا المخطط على ما يلي:

- تقرير توجيهي تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم تحليل للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والمناطق المستقبلية لاحتوائها، ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليميا.

- تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات وعليه:

1-2 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

³كتاب قانون التعمير في ضوء الممارسات القضائية ص 95 .

- ✓ يحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب كل قطاع.
- ✓ يحدد مناطق انجاز المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والأساسية.
- ✓ يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- ✓ كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي:
- القطاعات المعمرة الحالية .
- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.
- القطاعات الغير قابلة للتعمير.
- ✓ كما تحدد فيه أيضا الارتفاقات والبناءات الممنوعة، كثافة التعمير، المساحات التي يشمل مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة وشروط البناء في المناطق المحمية.
- ✓ المستندات البنائية أو المخططات وهو تجسيد تقني لما جاء في المخطط.

إجراءات الإعداد و المصادقة:

- يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- في حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض بقرار شرطي من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين من مختلف المديرية التنفيذية والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لعرض مقترحاتهم ورؤيتهم في كل جزئيات هذه الأدوات التي تعتبر مرجعا قانونيا في تسيير المجال الحضري والريفي على حد سواء.

2-1 مخطط شغل الأرض P.O.S :1

هو أداة من أدوات التعمير يغطي جزء من تراب البلدية أو بكاملها حسب حجم هذه الأخيرة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الحجم والارتفاع ، مع تحديد المساحات العمومية والخضراء، وخطط الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.....الخ وفي إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مشملا ته:

طبقا للمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإن مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق

التالية:

- مذكرة إيضاحية وتقديم، تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي وبرنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.
- نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع والإرتفاعات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع والمتر المكعب الحجمي والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.
- المستندات البيانية والمخططات الطبوغرافية والخرائط تبين المنافذ، الطرق، وصول الشبكات إليها، موقع المباني، ارتفاعها، مواقف السيارات وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد وأحكام بمختلف المقاييس.

إجراءات الإعداد و المصادقة:

تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين يوما.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في

يوضع مخطط شغل الأرض المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد سنتين يوما من وضعه تحت تصرفه.

2- شهادات ورخص التعمير :

لقد نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على وجوب توفر شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاطلاع بمهمتها الرقابية وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما أنه لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير فيه أو هدمه وضبطت إجراءاتها وكيفيات الحصول عليها بالمواد 50 - 72 منه وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفية تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وهي عبارة عن وثائق ومستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة وتجسد الرقابة القبلية وحتى البعدية فيما يخص شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول شروط البناء أو إرتفاقاته في عقار ما وتتمثل هذه الشهادات والرخص فيما يلي:

1-2 الرخص:

هي التصاريح المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صيغة جماعية أو فردية لتنفيذ أي كتلة من الأشغال محدد بواسطة ملف تنفيذي للمشروع.

1-1-2 رخصة التجزئة¹:

تعريف: هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة .

وعليه فإنه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم من حيث أمرين :

- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

- أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصداً إنجاز بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة، حسب ما تبينه المادتين 58/57 من القانون 29-90، المؤرخ في 01/12/1990 .

شروط تسليم رخصة التجزئة:

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها، ويجب أن يدعم المعني طلبه بما يلي:

- نسخة من عقد الملكية
 - أو بتوكيل طبقاً لإحكام الأمر رقم 58/57 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
- ملف رخصة التجزئة: يشمل الوثائق التالية:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- الوثائق الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البيانات التالية:
 - ✓ حدود القطع الأرضية و مساحتها.
 - ✓ منحنيات التسوية و سطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب ومياه الحريق، و صرف المياه وكذلك شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

مذكرة التدابير:

طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية بالصحة المضرة العمومية، تحديد مستوي الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

مذكرة البيانات:

- قائمة القطع الأرضية المجزئة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات ولتهيئة المقررة انجازها.
- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات وإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.
- يودع الطلب في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرفق بتصميم للموقع وهياكله القاعدية والتصاميم ومذكرات تبين طرق حماية البيئة وبرنامج الأشغال ودفتر للشروط يقرر نموذجة الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.

قبول طلب التجزئة:

يبدأ فيه في غضون ثلاثة أشهر أو الأربعة الموالية لتاريخ إيداعه ويكون إصدارها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة وكذا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات ويحدد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بإنجازها صاحب الطلب وأشغال التهيئة المقررة وأجلها كما يضبط الإجراءات وإرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة

طبقاً للنص المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

- يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، شهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة وعلى نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه وتحدد مدة صلاحيتها بـ : 3 سنوات تحت طائلة الإلغاء ويمكن تقسيم الأشغال إلى مراحل طبقا للنص المادة 24 من المرسوم .

رفض طلب رخصة التجزئة:

لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط الشغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لشهادة التعمير وعليه فإنه في غيابهما يمكن رفض منح هذه الرخصة إلى طالبها وكذا في حالة غير موافقة الأرض المجزئة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد طبقا لمواد 18 و 19 من المرسوم وفي جميع الأموال فإنه لا يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة إلا للأسباب المبينة في قانون التهيئة والتعمير مع تعليل قرارات الرفض من أجل الطعن فيها إما سلميا أو أمام القضاء.

2-1-2 رخصة البناء¹:

إن قانون 29-90 لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا أنه هناك من يعرفها على أنها:

- ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه. كما عرفت على أنها عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي.
- كما أعطى لها التعريف هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم.
- وهناك من عرفها بأنها قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

ومهما تعددت التعريفات الفقهية، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تفتضيه من صرامة وحزم في ذلك، طبقا للنص المادة 50 من قانون 29-90 و المراسيم المطبقة له.

شروط تسليم رخصة البناء:

تسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشتمل - الطلب - على:

إن تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء مسألة أحالها القانون 29/ 90 ، الهدف منها من أن المشروع البناء لا يخالف قواعد كالعمران وقواعد حماية البيئة من خلال وثائق محددة تعد وتؤشر لزوما من قبل مهندس معماري معتمد.

يجب أن يتقدم صاحب الطلب بدعم طلبه بالوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة .
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.
- يرفق طلب البناء بملف يشمل على الوثائق حسب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 على ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن عن تحديد قطعة الأرض.
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة على سلم 1/200 أو 1/500 وتشمل على البنائيات التالية:
 - ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحاتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.
 - ✓ منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطعة التخطيطية للقطعة الأرض.
 - ✓ نوع طوابق البنائيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ✓ ارتفاع البنائيات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو الغير المبنية.
 - ✓ المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية علي الأرض.

✓ بيان شبكات القابلة للاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة علي المساحة الأرضية.

✓ تصاميم معدة علي سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة علي شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة.

والواجهات بم في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترفيهية ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات علي التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى تتضمن مذكرة آجال كشف المقاييس التقديرية للأشغال و آجال انجاز ذلك.

التحضير و التسليم:

تقوم مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء على مستوى المناطق الحضرية بتسليم أو رفض طلب رخصة البناء بعد دراسة من طرف لجنة متخصصة ومتعددة الأطراف و تمثل كل من:

• المجلس الشعبي البلدي.

• مديرية التعمير و البناء وباقي المصالح الحكومية الأخرى المعنية بالأمر.

تسلم رخصة البناء مقابل شروط لها علاقة بتحديد مقاييس البناء شكلا ومضمونا وتحديد ارتفاع و استعمال البناء بعد الإنجاز، ومدة الإنجاز كما يشترط في صاحب المشروع أن يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط وأضح لتسهيل عملية المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء وتكون اللافتة في مكان يسهل قراءتها ورؤيتها وتحدد مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث 03 سنوات.

3-1-2 رخصة الهدم¹:

تعريف: هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة.

شروط تسليم رخصة الهدم:

تسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشتمل - الطلب - على:

- طلب رخصة الهدم و التوقيع عليها من مالك البناية الآيلة للهدم مرفقة بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص علي تخصيص البناية المعينة.
- الملف المرفق بطلب الهدم يشمل ما يلي:
- ✓ تصميم للموقع يعد علي سلم 1/2000 أو 1/5000.
- ✓ تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- ✓ عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
- ✓ المعطيات الحالية للاستعمال وللشغل.
- ✓ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- ✓ خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم.

حالة القبول:

لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع لانتهاء البناية وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والمصالح الأخرى ولا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات 20 يوم من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة وتصبح رخصة الهدم ملغية في الحالات الآتية

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت خلال 3 سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

حالة الرفض أو السكوت

لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم كذلك إلا للأسباب القانونية وأن يكون القرار الإداري معللا تعليلا كافيا وللمعني كذلك الحق في تقديم طعنا سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له وتجدر الإشارة لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم كذلك إلا للأسباب القانونية وأن يكون القرار الإداري معللا تعليلا كافيا و للمعني كذلك الحق في تقديم طعنا سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له وتجدر الإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة طبقا للمادة 69 من القانون 29/90.

وفيما يخصّ البناءات الآلية للسقوط فإنّ المرسوم 176/91 نصّ في المواد 175 و ما يليها على إجراءات خاصة والتي تقوم بها البلدية باعتبارها مسؤولة على ضمان أمن وسلامة المواطنين.

إنّ كلّ هذه الشهادات و الرخص تختص بمنحها الجهات الإدارية كما تخضع لإجراءات و شكليات معينة في منحها كالأستشارة أو البت في الاعتراضات وتجسد فعلا آلية الرقابة القبلية للإدارة على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام الإداري والعمراني.

التسييج :

تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44-46-48-49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي غير أن الأسيجة الغابية أو الزراعية لا تخضع لهذا الالتزام.

- يمكن لإقامة سياج أن يكون موضوع بمواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين ولتنظيمات المعمول بها.
- في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق ومرات الراجلين والأرصفة ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لابد من انجاز حاجز أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار.

رخص أخرى:

هناك رخص أخرى تساهم في تغيير النسيج العمراني وهياكله بصفة عامة قد تسلم في حالات الضرورية فقط كرخصة الحفر في الأماكن العمومية والأرصفة والطرق لإيصال أنابيب المياه الصالحة للشرب أو الغاز والهاتف أو الربط بشبكة تصريف المياه وحفر الآبار بمختلف أنواعها.

2-2 الشهادات:

وهي وثيقة مسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صبغة جماعية أو فردية والتي من خلالها تحدد الحقوق الخاصة للبناء والمرتفعات القديمة أو الحديثة وكذا الالتزامات والشروط اللازمة لإنجاز مشروع على أرض وهي:

1-2-2 شهادة التعمير¹:

تعريف: هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية حسب المواد 2 و6 في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 حيث تبين :

- أنظمة التهينة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية .
- الإرتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده .
- خدمة القطع الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

شروط منح شهادة التعمير:

تسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشتمل - الطلب - على:

- موضوع الطلب.
- إسم مالك الأرض.
- العنوان المساحة، والمراجع المساحية إن وجدت.
- تصميم حول الوضعية.
- تصميم للأرض معد حسب الشغل الملئم.

المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -176 المؤرخ في 28-05-1991 من الجريدة الرسمية رقم 26 ص 963.¹

- يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس هذا الطلب وتسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.
 - تبلغ خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب.
 - أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
 - إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقع.
 - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوع على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما:
 - ✓ ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
 - ✓ حركات التربة (انزلاق، انهيار، انسياب الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط الحجارة) الأراضي المعرضة للفيضانات.
 - ✓ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة أو قنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.
 - ✓ ويمكن لصاحب التعمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة التقدم بطعن سلم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية.
- تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

أهميتها:

إحاطة الجمهور والغير وإعلامه بالوضع القانوني والإدارية للقطعة الأرضية المعنية لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة.

2-2-2 شهادة التقسيم¹:

تعريف: هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ودون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها، ولا تصلح كشهادة

¹المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 من الجريدة الرسمية رقم 26 ص 967.

للتعمير حسب المواد 32/26 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015

شروط منح شهادة التقسيم:

تسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشتمل - الطلب - على: ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

ملف شهادة التقسيم: يشمل الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الواجهة، شبكات الخدمة، مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:
 - ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - ✓ مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحات الأرضية والمساحات الإجمالية للأرضية والمساحات المبنية من الأرضية.
 - ✓ بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية الرئيسية لذلك.
 - ✓ اقتراح تقسيم المساحة المبنية.
 - ✓ تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .
- يحضر الطلب في 05 نسخ ويودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتسلم طبقا للأشكال المقررة بخصوص رخصة التجزئة وخلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.
- وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

3-2-2 شهادة المطابقة¹:

تعريف: تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير

¹ القانون 08-15 المؤرخ في 20 أوت 2008 م يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها العدد 44 ص 19 -كتاب قانون التعمير في ضوء الممارسات القضائية ص 187

الملائمة أو غير الصحية حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال التهيئة التي يتكفل بها، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهذا تطبيقا للقانون رقم: 08-15 المؤرخ في رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابق البناءات وإتمام انجازها.

- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التسريح بمطابقة البناءات
 - بناء على المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو سنة 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابق البناءات وكيفية تسييرهم.
 - بناء على المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وتسييرها.
 - تطبيقا لأحكام المواد 24-25-26-27-28-29 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يهدف هذا المرسوم إلى تحديد إجراءات تنفيذ التسريح بمطابقة البناءات .
 - يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008م أن يسرح والى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم.
 - يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية يعد التصريح في خمس نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم.
 - تسلم بناء على طلب من كل شخص معني طلب – على زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008م، يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات لملف يحتوي على ما يلي:
- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008م:

في ما يخص البناية الغير متممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- ✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- ✓ بيان للأشغال المجمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية.
- ✓ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا للأحكام المادة 29 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ20 يوليو 2008م.

في ما يخص للبناية الغير متممة والغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

- ✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- ✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- ✓ وثائق بيانية ومكتوبة يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان في ما يخص الأجزاء التي أدخلت عليه التدخلات .
- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- ✓ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا للأحكام المادة 29 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ20 يوليو 2008م.

متممة وغير مطابقة لرخص البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 08 / 15

المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ20 يوليو 2008م.

- ✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- ✓ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- ✓ المخططات لكل الواجهات لكل طابق كما اكتملت بسلم 1/50.
- ✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة على

رخصة البناء كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429

الموافق لـ20 يوليو 2008م.

- ✓ وثائق بيانية ومكتوبة ومخططات الهندسة المدنية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمدني المعتمدين كما هو منصوص عليه في ما يخص تسليم رخصة البناء .
 - ✓ بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
 - ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.
 - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008م.
 - ✓ الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءية تبين الأجزاء الباقي إنجازها المعدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
 - ✓ أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008م
 - ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.
- يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا حسب الحالة المذكورة في المادة 04 من القانون لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصروح.
 - يدون التصريح بمطابقة البناءية في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.
 - عند إيداع التصريح بمطابقة البناءية الذي يخص بناية غير متممة يجب أن يعلم المصروح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم.
 - يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناءية خلال ثمانية أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصروح.

- ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية.
- يلحق النموذج الخاص بمحضر عدم المطابقة بهذا المرسوم إذا لم تتوقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة
- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعطل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية في خلال الخمسة عشرة يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.
- تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع ومع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- ويؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو البناية المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في الأماكن المعنية وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.
- كما تراعى الدراسة إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي .
- تقوم مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:

✓ المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية .

✓ مصالح الحماية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور وكذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.

✓ مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.

✓ مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 م.

- يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها طبقا للمادة 11 أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها.
- تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقته على الطلب.
- يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي.
- تشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على:
 - التصريح كما تقدم به المصرح .
 - محضر المعاينة والرأي المعمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية .
 - الرأي المعمل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها.
 - رأي مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء.
- يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء ويودع في طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ

2-3 المعاملات¹:

2-3-1 مؤشر استخدام الأرض COS:

هو العلاقة بين مجموع المساحات السطحية خارج البناء الصافية على المساحة العقارية وهو الوحيد من نوعه الذي يأخذ بعين الاعتبار علو البناءات و نعرف المساحة السطحية خارج البناء *la surface des planches*، على أنها المساحة الكلية التي تحسب من خارج الجدران سواء كانت ذات توسع أفقي أو عمودي فإذا كانت المساحة المبنية أرضية. فان 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.

¹مذكرة المخالفات والتجاوزات العمرانية و تنظيمها في المجال الحضري حالة مدينة تاجنانت لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن سنة 2010 ص 51 .

✓ المساحة خارج البناء الإجمالي هي مجموع المساحات السطحية بما في ذلك المساحات المخصصة لأغراض أخرى غير السكنية زائد المساحة المستحوذ عليها من طرف الشبكات بالإضافة إلى السرداب الشرفات والمقصورات.

2-3-2 معامل الاستيلاء على الأرض CES:

هي العلاقة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية المخصصة للبناء سواء كانت بناية أو حي، ويطبق هذا المؤشر على البنايات الفردية دون مراعاة علوها.

المساحة المبنية/المساحة العقارية = CES .

المبحث الثالث - الأجهزة المكلفة بمراقبة العمران¹:

- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات العمرانية يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان :
- الأجهزة الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة.
- شرطة التعمير والمتمثلة في الموظفين المحلفين والمؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

(1) -المصالح الإدارية:

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانتته وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك و هي:

1-1الولاية: الوالي والمجلس الشعبي الولائي حسب القانون الولاية 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 .

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية وتمثل قاعدة اللامركزية في التسيير أن الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب وهيئة المداولة فيها وعليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية وكذا مديرية التهيئة والتعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض. وهكذا فإن المجلس الشعبي الولائي يشكل من بين أعضائه لجان دائمة ومنها لجنة التهيئة العمرانية تتمثل اختصاصاتها في متابعة جميع الأنشطة العمرانية الممارسة على تراب الولاية

¹المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق ل28 مايو 1991م الذي يهدف الى تحديد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير. + القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

ووضع التقارير من أجل التداول على أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتهيئة إقليم الولاية وكذا آليات حماية وتوسيع الأراضي الفلاحية والتهيئة والتجهيز القروي وترقية الأراضي الفلاحية.

أما الوالي وهو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام والأمن والسلامة السكنية العامة واتخاذ ما يراه مناسبا من قرارات إدارية.

2-1 البلدية: المجلس الشعبي البلدي - رئيسه - حسب القانون البلدية 08/90 المؤرخ في 1990/04/07

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية ومكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية والتعمير بموجب مداولة ويرأس اللجنة منتخب بلدي وله أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة و عرضها للتداول .

أما رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو الهيئة التنفيذية فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي وعليه فإنه يطلع بالمهام الآتية:

- يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العام العمراني، السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير وتسليم رخص البناء أو تجزئة العقارات وقسمتها أو هدمها عندما يكون مختصا بذلك بموجب القوانين.
- السهر على نظافة العمارات وسهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية.
- على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- على البلدية أن تتحقق من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات.

- تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية حماية الطابع الجمالي والمعماري وكذا المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية والجمالية.
- تعمل على مراقبة و متابعة كل أصحاب المبادرات العمرانية ومدى مطابقتها أعمالهم مع التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها
- و تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي من أجل إنشاء أية مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار على البيئة.

3-1 مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء:

هي هيئة ولائية ينحصر دورها في الإشراف الفني على عمليات التعمير والبناء باعتبارها هيئة تقنية وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-07-1980 وتعتبر هيئة وصايا لها فروعها على المستوى المحلي ولها كامل الصلاحيات فيما يتعلق بالملفات التقنية لمشاريع التعمير والبناء والمصادقة عليها.

(2)- شرطة العمران :

يتكون هذا الجهاز من مفتشي وأعوان مفوضين في قسم الصحة البلدية، مهمة الرئيسية القيام بمراقبة جميع التغيرات التي تقع في النسيج العمراني وبالأخص البناءات الجاري تشييدها أو عمليات الحفر والهدم والأعمال التي تسبب إلي صحة السكان وتؤثر سلبيا علي المحيط العمراني، وقد دعم جهاز المراقبة المعمارية في السنوات الأخيرة علي مستوي المستوطنات الحضرية بشرطة العمران التي ظهرت منذ سنة 1981م وباشرت نشاطها إلي غاية 1991م. والتي جمد نشاطها فيما بعد بسبب الأوضاع الأمنية آنذاك، ثم عاودت إلي القيام بنشاطها في 12 ديسمبر من سنة 1999م ، علي كافة الدوائر التابعة لها، وبداية من شهر أفريل 2000 م .

ثم تم إعادة تنشيط هذه الوحدات علي مستوي أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران قسنطينة، وعنابة.

وانتهي هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000م علي مستوي كل ولايات القطر الوطني.

مهام شرطة العمران :

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

- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء .
 - السهر على جمال المدن و التجمعات و الأحياء
 - السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التطور العمراني و حماية البيئة .
 - 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 والطريق العمومي، أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري بتوخي الحيطة والحذر الدائم و تقديم الإجازات للمخالفين .
 - السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة .
 - تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام .
 - تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية، الولاية) .
 - في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس لشعبي البلدي والوالي المختصين .
 - في حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص .
- من جهة أخرى تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام.

المبحث الرابع - الضوابط القانونية للتخصيصات.

تمهيد:

للتخصيصات قاعدة قانونية خاصة بها والمنصوص عليها في عدة نصوص قانونية، والمعمول بها في إنشاء التخصيصات وهي القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير رخصة التجزئة وشهادة المطابقة. واستنادا على القوانين الصادرة بعد 1990 والمذكور أعلاه تم حصر أهم الأدوات القانونية للتخصيصات وإجراءاتها اللازمة فيما يلي:

1- دفتر الشروط:

من بين الشروط اللازمة لإنشاء التخصيص توفير دفتر الشروط الخاص به والذي يحدد :

- ✓ الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني.
- ✓ تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والأسيجة .

ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، وينجز دفتر الشروط من طرف الهيئة المختصة بالتخصيص ويصادق عليه من طرف السلطات المعنية عند تقديم رخصة التخصيص (التجزئة)، ومن الضروري تطبيق أحكام هذا الدفتر من طرف الهيئة صاحبة المشروع أو من طرف المستفيدين اللاحقين¹.

2-المرحل القانونية لإنشاء التخصيصات :

لإنشاء أي تخصيص لا بد من المرور على سلسلة من النصوص القانونية تقوم بها الهيئة المكلفة بإنجاز التخصيص و ذلك بتحير مجموعة من الشهادات والرخص المسيرة بموجب القانون والمراسيم، والتي تمر بالمرحل التالية :

¹مذكرة المخلفات و العقوبات الخاصة برخصة البناء كرهان مستقبلي حالة تخصيص بو الصوف و حالة الكاليتوس ، مذكرة التخرج

لنيل شهادة مهندس دولة تسيير المدن ص 26

1-2 تحضير شهادة التعمير:

وهي المرحلة الأولى لا بد من تحضيرها إلزاميا قبل القيام بعملية تجزئة، وتقوم بتحضيرها الهيئة المكلفة بالتخصيص عن طريق إبداء طلب محتواه :

- ملف إداري.

- ملف تخطيطي (وثائق بيانية).

محتوى الملفين محدد من طرف السلطات المعنية ، و يوضع على مستوى المصالح المعنية بعد دراسته جيدا يكون قرار رفض و منع هاته الشهادة وعند القبول تأتي المرحلة الثانية

2-2 طلب رخصة التجزئة (رخصة التخصيص):وهي المرحلة الثانية، تسلم بطلب من السلطات المكلفة بالتخصيص عن طريق أداء ملف إداري محتواه :

- ملف إداري.

- ملف تخطيطي.

محتوى الملفين محدد من طرف السلطات المعنية ويوضع المصالح المعنية وبعد دراسته بالتشاور مع عدة هيئات يبلغ القرار الرسمي بالقبول أو الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإذا كان الرد بالقبول تشرع الهيئة المكلفة بالتخصيص مباشرة في أعمال التهيئة حسب الشروط المنصوص عليها في رخصة لتأتي المرحلة الثالثة.

3-2 بيع الحصص للمستفيدين :

تبدأ الهيئة المكلفة بالتخصيص بيع الحصص عن طريق عقد قانوني وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة وبهذا تنتهي مهمة الهيئة المكلفة بالتخصيص ليأتي دور المستفيدين من هاته الحصص ببناء بنايات مطابقة للتعليمات المحددة في كل دفتر شروط ورخصة بناء .

4-2 طلب رخصة البناء:

تقدم بطلب من صاحب الحصة أو المرقي عن طريق ملف يحتوي:

- ملف إداري.

- ملف تخطيطي.

ملفه محدد من طرف السلطات المعنية والتي تحدد القبول أو الرفض ففي حالة القبول يشرع المستفيد بعملية البناء.

5-2 طلب شهادة المطابقة :

وهي المرحلة الأخيرة لإنشاء التحصيل، حيث يتقدم المستفيد بطلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء من البناء و سلم يعد معاينة الأشغال من طرف المراقبين ومطابقتها لملف رخصة البناء

خلاصة الفصل:

يخضع التوسع العمراني للمدن الجزائرية نظريا إلى ضوابط قانونية تعمل على خلق مجال عمراني منسجم، حيث تتمثل هذه الضوابط في أدوات التهيئة والتعمير التي تعتبر نص قانوني إداري وتقني يضبط عملية التعمير في حين تقوم مختلف الشهادات والرخص علي تنظيم هذه العمليات وذلك قصد إعطاء منظر جمالي للمدينة الجزائرية، غير أن المواطن الجزائري لا يلتزم للقوانين من جهة ويجهل البعض الآخر للقانون من جهة أخرى هذا ما أدى إلي ظهور العديد من التجاوزات والمخالفات العمرانية، كما ساهم التساهل من طرف الهيئات المكلفة بالتعمير في هذا الانتشار الكبير، وتعود أسبابه إلى سرعة نمو المدن الناتج عن الطلب المتزايد على السكن .

علي الرغم من أن المشرع الجزائري قام بتحديد المخالفات العمرانية وعقوباتها وعمل على تسخير الإمكانيات البشرية المؤهلة لمتابعة المخالفات والمتمثلة في الأعوان التقنيين التابعين للمصالح التقنية للبلدية وشرطة العمران إلا أن هذا وذاك لم يحد في الاستمرار من تفشي المخالفات العمرانية في جميع التحصيلات في الجزائر بنسب متفاوتة وهذا ما دفعنا إلي محاولة إبراز الأطر القانونية المنظمة للتعمير، والهيئات العاملة عليها .

الفصل الثاني

المخالفات العمرانية و
انعكساتها

مقدمة الفصل :

إن عدم تطبيق الضوابط القانونية في البناء أدى إلى ظهور عدة مخالفات عمرانية والتي سببت أضراراً بالغة للنسيج العمراني والمظهر العمراني وللحد من هذه المخالفات وضعت الدولة عدة إجراءات قانونية خاصة بمعاينة كل من يخالف قرارات البناء وذلك باتخاذ عدة إجراءات قانونية من طرف الهيئات المختصة .

في هذا الفصل سنتطرق إلى:

المبحث الأول: المخالفات العمرانية.

المبحث الثاني: الأعران المؤهلين المختصين في معاينة عمليات البناء.

المبحث الثالث: المخالفات العمرانية وعقوباتها.

المبحث الرابع : الإجراءات المتخذة أثناء مراقبة البناء .

المبحث الأول: تعريف المخالفات العمرانية وأسباب ظهورها

تعريف المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. وتشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين. ثم تعرج على آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الآثار الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعدييات على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني

1- تطور المخالفات العمرانية بالجزائر :

1- التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر في العقود الأخيرة:

- من خلال برامج التطور الاقتصادي أدت على تحولات بالمجالات الحضرية مما أدى إلى ظهور عدة مخالفات عمرانية نذكر منها :
- تدهور الأنسجة التقليدية للمدن.
- ظهور أشكال السكن غير القانوني وتوسع أحياء الصفيح والسكن العشوائي والسكن المهدد بالانهيار.
- ظهور نماذج حضرية تسمح بإنتاج بعض أنواع الأنسجة الحضرية، والتي لم يكن بالإمكان مراقبة انتشارها .
- نفاذ وارتفاع العقار داخل المجالات الحضرية.

2- الأسباب المباشرة لهذه المخالفات:

- ارتفاع الكثافة السكانية بالمراكز الحضرية
- الهجرة من المدن الصغيرة نحو المدن المتوسطة و الكبرى التي عززتها البرامج الاقتصادية
- تركيز دور الدولة في مواصلة توجيه التطور الحضري من خلال إنجاز المشاريع العمرانية الكبرى و تراجعها في المجال السكني بصفة عامة

3- الإطار القانوني للمخالفات التي تخص العمران:

✓ المرسوم (رقم 09/15 المؤرخ 2015/01/25، يلغي ويعوض المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل28مايو سنة 1991 م الذي يحدد كفايات تسليم عقود التعمير)

✓ القانون 15/08 المؤرخ في 2008/01/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

أ- في ميدان التجزئة العقارية و المجموعات السكنية و التقسيمات العقارية:

- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/01/18 التوجيهي العقاري
- أمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل و يتم قانون التوجيه العقاري
- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية

- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية
- القانون رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري
ج - النصوص المواكبة:

- النص التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
- القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94

النصوص التشريعية المتعلقة بأملاك الدولة و الجماعات المحلية

✓ قانون العقوبات

✓ القانون المدني

4- الإجراءات و التدابير المتخذة لمواجهة المخالفات العمرانية¹ :

- ✓ إعادة تنظيم الطاقات و السلطة داخل المدن في إطار تعزيز اللامركزية لترسيخ روح المسؤولية على المستوى المحلي
- ✓ إعادة صيانة نمط المخالفات العمرانية التي ترتكب داخل المدن بنهج سياسة تعتمد على تفويض السلطة إلى الجهات المالية و الولائية
- ✓ إحداث وحدات إدارية جديدة كقاطرة لتدبير التحولات الديمغرافية و الاجتماعية و الاقتصادية نذكر منها على سبيل المثال :
- ✓ خلق وحدات إدارية للتنسيق (الولايات) الناتجة على التقسيم الإداري للمدن
- ✓ إحداث عدة جماعات محلية جديدة مع نظام المجموعات الحضرية بالمدن الكبرى
- ✓ إحداث الوكالات الحضرية إعادة هيكلة و تفصيل دور المؤسسات العمومية الفاعلة في قطاع الإسكان و التعمير و التهيئة المجالية

5- المؤسسات التي تحدد المخالفات و تطبق العقوبات العمرانية: تتمثل في:

- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.

- المصالح التقنية للبلدية.

- شرطة العمران.

6- الأسباب التي أدت إلى ظهور المخالفات العمرانية:

- ✓ إن تجربة التخطيط العمراني التي لا تزال لم تعط النتائج المنتظرة، و هذا راجع إلى جملة من الأسباب التي نذكر منها:
- ✓ عدم تطبيق النصوص القانونية الجاري العمل بها.
- ✓ عدم مطابقة وثائق التعمير في كثير من الأحيان خاصة منها رخصة البناء.
- ✓ ضعف العنصر البشري المؤهل لردع المخالفات العمرانية التي تخص رخصة البناء.
- ✓ عدم وضوح الرؤيا في بعض الأحيان في تحديد تدخل الجهات المعنية بمصالح التعمير و تسيير نمو المدن

¹ محداد جمال وزميله المخالفات والتجاوزات العمرانية و تنظيمها في المجال الحضري حالة مدينة تاجانانت لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن سنة 2010 ص 30 .

7- العوامل التي أدت إلى ظهور المخالفات الخاصة بالعمران هي :

- عدم استمرارية المراقبة الميدانية لعملية التعمير من طرف المصالح التقنية الخاصة.
- استغلال الطريق العمومي والساحات العمومية عن طريق بناء أكشاك يتم الاستفادة منها برخص مؤقتة تصبح دائمة.
- تسليم الرخص للبناء دون إجراء تحقيق.
- سكوت السلطات الإدارية عن القمع لمثل هذه المخالفات مما يشجع على انتهاك القانون.

8- انعكاسات المخالفات العمرانية على المظهر الحضري للمدينة :

- ✓ ظهور نسيج عمراني خليط بين التوسع الحضري المخطط و التوسع العشوائي المخالف لأدوات التعمير
- ✓ ظهور عدت تجاوزات و مخالفات أدت إلى تشويه النسيج العمراني لمدينة تيسة.
- ✓ نقص الحس العمراني للسكان
- ✓ الاختلاف الكبير في الواجهات التي لم يتقيد مالكيها في ما جاء في رخصة البناء ودفتر الشروط.
- ✓ التعدي على الأملاك العمومية

II- المخالفات العمرانية من ضمن اختصاصات المصالح التقنية¹ :

01- الإطار القانوني والتنظيمي لمزاولة مهمة المخالفات العمرانية من طرف المصالح التقنية:

-الإطار القانوني : تمارس المصالح التقنية مهمة معاينة المخالفات بموجب القانون ،فقد خص القانون 05/04 في المادة 07 التي تدرج ضمن أحكام المادة 76 جديدة في حالة انجاز أشغال بناء تنتهل بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ،أنه يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة البناء أو انجازها دون احترام المخططات المنصوص عليها في رخصة البناء .

¹مذكرة المخالفات والتجاوزات العمرانية و تنظيمها في المجال الحضري حالة مدينة قسنطينة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن سنة 2012 ص 32 .

فيما يخص المراقبة فقد نصت المادة 06 من نفس القانون التي تعدل أحكام المادة 73 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،أنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين زيارات و تفقد للبنىات التي في طور الانجاز و معاينتها و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في كل وقت .
-الإطار التنظيمي: إصدار العديد من القرارات الإدارية و التنظيمية ضمن الدوريات و المناشير الوزارية المتعلقة بالمخالفات العمرانية نذكر منها:

- المراقبة الميدانية المستمرة لحركة البناء .
 - الصرامة في التدخل .
 - تجنيد الوسائل البشرية و المادية اللازمة لزر المخالفات.
 - إتباع دراسة طلبات رخص البناء و إحداث التجزئة العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات في دائرة اختصاص المصالح التقنية.
- 2- أسباب انتشار المخالفات العمرانية و ضرورة نهج مقاربة جديدة لضبطها:**
- التطور الديمغرافي و الاجتماعي و الاقتصادي و ارتفاع نسبة التمدن .
 - ظهور النمو العمراني للضواحي التي بها تجهيزات نفعية.

3- الإجراءات المتخذة :

- إعادة النظر في منهجية و طريقة انجاز وثائق التعمير في هذه المناطق أي نمو الضاحية .
- تبسيط المساطر و العمل بالشباك الوحيد من أجل تقليص أجل الترخيص.
- ضرورة نهج مقاربات جديدة على جميع الأصعدة و خاصة انفتاح الحياة العامة و بلورتها على أرض الواقع بواسطة عدة آليات و مفاهيم جديدة نذكر منها:

- المفهوم الجديد للسلطة
- إحداث المراكز الجهوية للاستثمار
- حمل الوكالات الحضرية من مزاولة التعمير التوجيهي إلى التعمير التحفيزي
- القيام بدور المنشط الحضري عوض الموجه الحضري
- جعل الوكالات منندى للحوار و اللقاء بين مختلف الفاعلون في مجال التعمير .

المبحث الثاني: الأعران المؤهلين و المختصين في معاينة و مراقبة عمليات البناء

مدخل : إن الأعران المؤهلين لمراقبة و متابعة عملية التعمير و على وجه الخصوص مدى مطابقة عملية البناء لرخصة البناء هم أعران تابعين للمصالح التقنية للبلدية و ذلك لتعيين المخالفات و إنجاز محاضر المخالفة و يؤكدون على احترام البناء و فقا لرخصة البناء بالإضافة إلى ضباط و أعران الشرطة القضائية العمرانية المختصة في محاربة المخالفات العمرانية الخاصة برخصة البناء .

1- مختلف الفاعلون المتدخلون في تنظيم و محاربة المخالفات العمرانية الخاصة برخصة البناء:

يؤهل للبحث عن مخالفات التهيئة و التعمير و معاينتها من طرف المصالح التقنية للبناء ، زيادة على الأعران المؤهلين المحلفين .

● مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام (مرسوم تنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991).

● المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران و يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .
- مهندسون الهندسة المدنية و المهندسون المعماريون ذوو خبرة 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

- المهندسون التطبيقيون في البناء ذو الخبرة 05 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

● الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسون المعماريون الرئيسيون و المهندسون الرئيسيون في الهندسة المدنية .
- المهندسون المعماريون و المهندسون في الهندسة المدنية ذو الخبرة 02 على الأقل في ميدان التعمير .

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المخصص إقليميا و الأعران المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و لا بنايات الجاري إنجازها .

2- شرطة العمران :

إن ظاهرة الانتشار المتزايدة للبنىات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة للعيان وعدم احترام المبادئ التنظيمية للبناء والعمران أديا إلى التفكير في إنشاطر شرطة العمران و حماية البيئة خاصة في المناطق الحضرية الكبيرة بل و تعدتها حتى إلى المناطق الحضرية الصغبر و المتوسطة .

- تعريفها: هي جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات و التنظيمات في مجال التطور المعماري و حماية المحيط و البيئة، و يحافظ على بروز تراث معماري منظم بالمواصفات و المقاييس المرخص بها
- المهام العامة:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التنمية العمرانية و حماية البيئة.
- السهر على جمال المدن و التجمعات السكنية و المنشآت.
- مراقبة رخص البناء و شهاداتها.
- منع كل البناءات الفوضوية .
- السهر على احترام وضع الألواح المبنية لمراجع البناء و فتح الورشة .
- السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .
- المهام الوقائية:

- حملة نوعية إعلامية تنظم بالتنسيق مع وسائل الإعلام و هذا لتوعية المؤهلين.
- احتلال الميدان و هذا بتعيين دوريات مراقبة.

● المهام القمعية:

- توجيه السلطات المحلية لاتخاذ الإجراءات اللازمة .
- توجيه إنذارات لتوقيف الأشغال.
- معاينة المخالفات و تحرير محاضر توجيه للعدالة.
- مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم و الحجز.

3- طرق مراقبة الحركة العمرانية و المخالفات العمرانية:

- تمارس وحدات شرطة العمران و حماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية)

- في حالة تسجيل مخالفة في مجال البناء يتعين على العون المؤهل تحرير محضر ثبوت المخالفة وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي والوالي.
- في حالة المخالفات التي تقتضي درجة عالية من التأهيل التقني ، يجب على عناصر الشرطة القضائية العمرانية الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص ، من جهة أخرى تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية لعدم الامتثال برخصة البناء .

المبحث الثالث: المخالفات العمرانية وعقوباتها¹:

I- تحديد الإطار القانوني للتعيمير والمخالفات العمرانية وعقوباتها :

إن الإطار القانوني للتعيمير يحدد المخالفات العمرانية وعقوباتها في مجموعة من القوانين (29/90 المؤرخ في 1990/1/01 المتعلق بالتهيئة والتعيمير، 05/04 المؤرخ في 2008/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 ، 15/08 المؤرخ في 2008/01/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها)

أما المرسوم (رقم 09/15 المؤرخ 2015/01/25 ، يلغي ويعوض المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل28مايو سنة 1991 م الذي يحدد كفاءات تسليم عقود التعيمير)

قام الإطار القانوني للتعيمير بتحديد المخالفات العمرانية وعقوباتها وقد تم إدراجها في المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 والتي قام بتحديد مايلي:

¹ محداد جمال وزميله المخالفات والتجاوزات العمرانية و تنظيمها في المجال الحضري حالة مدينة تاجنانت لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن سنة 2010 ص 51 .

أ) المخالفات المتعلقة بتشييد بناية بدون رخصة¹:

العقوبات	المخالفات
غرامة مالية تقدر ب 2000 دج	1_ تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمالك العمومية
غرامة مالية تقدر ب 1500 دج	2_ تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمالك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير
غرامة مالية تقدر ب 1000 دج	3_ تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض خاصة

ب) المخالفات الخاصة بتشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

العقوبات	المخالفات
غرامة مالية تقدر ب 900 دج	تجاوز معامل شغل الأرضية ثقل أو تفوق 10% المقررة
غرامة مالية تقدر ب 900 دج	تجاوز معامل شغل الأرضية لطريق وملحقاتها يفوق 10%
غرامة مالية تقدر ب 900 دج لكل مستوى أو 300 دج لكل متر يضاف	عدم احترام الارتفاع المرخص به
غرامة مالية تقدر ب 800 دج	الاستلاء على ملكية الغير
غرامة مالية تقدر ب 500 دج	تعديل الواجهة
غرامة مالية تقدر ب 700 دج	إنجاز منفذ

ج) المخالفات المتعلقة بعدم القيام بإجراءات التصريح :

العقوبات	المخالفات
غرامة مالية تقدر ب 200 دج	عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء
غرامة مالية تقدر ب 700 دج	عدم التصريح بفتح ورشة أو بإتمام الأشغال

²المرسوم (رقم 09/15 المؤرخ 2015/01/25، يلغي ويعوض المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل28مايو سنة 1991 م الذي يحدد كفايات تسليم عقود التعمير).

لقد جاء القانون 04/06 المؤرخ 14/08/2004 المتضمن إلغاء المواد 50-51-52-53-54 من المرسوم التشريعي المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس فيما يخص مخالفات قواعد الهندسة المعمارية و التعمير وطبيعة المخالفات وذلك بإضافة رقم الصفر (0) لكل غرامة خاصة بكل مخالف

وكذلك الزيادة في حجم مفتشي التعمير و الاعوان المؤهلين على مستوى البلدية ومديرية التعمير

II- كيف تتم المراقبة:

- يجب أن تتم المراقبة نهارا أو ليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.
- يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي
- كما أنها يجب تتم حسب الجدول الزمني للزيارة والي يعده كل من:
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية: يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير و البناء و إلى الوالي المختص إقليميا.
- ✓ مدير التعمير و البناء فيما يخص المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير.
- تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوزير المكلف بالتعمير. يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختص إقليميا على التوالي سجلات لمتابعة الأشغال و معايينو المخالفات.
- يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلين للبحث عن مخالفات و معاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني و يتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة.
- يصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف المهني.
- يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة.
- يمكن الأعوان المؤهلين من تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها ومعاينتها.

- تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً .

المبحث الرابع : الإجراءات المتخذة أثناء المخالفات المتعلقة برخصة البناء :

مدخل : يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ، حيث يسند البحث ومعاينة المخالفات العمرانية من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، مفتشي لتعمير ، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية المحلفين كل هذا عن طريق التنظيم .

كما يمكن للأعوان المذكورين الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

- عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف.
- يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، إن المحضر يبقى صحيح حتى يثبت العكس، يترتب عن المخالفة حسب الحالة، إما مطابقة البناء أو القيام بهدمه¹.

1- بناية بدون رخصة 2 :

عندما ينجز البناء بدون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضرا ثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة و مراعاة المتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 8 أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة عند انقضاء المهلة، وفي حلة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم .

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي كما يتحمل المخالف تكليف عملية الهدم و يحصلها رئيس

¹ - المادة 07 الى غاية 11/المادة 76 جديد الى غاية المادة مكرر 3 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/01/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناية و اتمام انجازها من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 44 ص 28/27

المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، و إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل البلدية سلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية .

2- عدم مطابقة البناية لرخصة البناء المسلمة¹:

يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا في تنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

3- محاضر المراقبة:

- محضر معاينة الأشغال لإنجاز بناية شرع فيها بدون رخصة البناء
- محضر معاينة أشغال شرع لإنجاز بناية فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء
- في النهاية ندما ينجز البناء بدون رخصة البناء يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و أرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة.
- أما في حالة ما إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى الجهة القضائية المختصة و تكون العملية على النحو التالي:
- محضر معاينة المخالفة ، نذكر فيها كل المخالفات التي يستدعي المخالف لإمضاءها كما لا يهم إن أمضى المحضر أم لا من قبله و يبقى في كلتا الحالتين صحيحا .
- محضر سماع و هذا بعد استدعاء المخالف لأخذ أقواله و الإمضاء عليه
- تقرير إجمالي لوكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة إقليميا و يكون مرفقا بما يلي:

¹القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/01/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناية و اتمام انجازها من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

- نسخة واحدة من محضر المعاينة لإثبات المخالفة.
- نسخة واحدة من محضر سماع أقوال المخالف.
- نسخة واحدة من استمارة معلومات.
- نسخة واحدة محضر صور شمسية للمخالفة.
- تقرير تقني و ذلك بصور المخالفة.

خلاصة الفصل الثاني:

ان الضوابط القانونية تعمل على خلق مجال عمراني منسجم ،حيث تتمثل هذه الضوابط في أدوات التهيئة والتعمير التي تعتبر نص قانوني إداري وتقني يضبط عملية التعمير في حين تقوم مختلف الشهادات والرخص على تنظيم هذه العمليات وذلك قصد إعطاء منظر جمالي للمدينة الجزائرية، غير أن المواطن الجزائري لا يلتزم للقوانين من جهة ويجهل البعض الآخر للقانون من جهة أخرى هذا ما أدى إلي ظهور العديد من التجاوزات والمخالفات العمرانية، كما ساهم التساهل من طرف الهيئات المكلفة بالتعمير في هذا الانتشار الكبير، وتعود أسبابه إلى سرعة نمو المدن الناتج عن الطلب المتزايد على السكن .

علي الرغم من أن المشرع الجزائري قام بتحديد المخالفات العمرانية وعقوباتها وعمل على تسخير الإمكانيات البشرية المؤهلة لمتابعة المخالفات والمتمثلة في الأعوان التقنيين التابعين للمصالح التقنية للبلدية وشرطة العمران إلا أن هذا وذاك لم يحد في الاستمرار من تقشي المخالفات العمرانية في جميع التحصيلات في الجزائر بنسب متفاوتة وهذا ما دفعنا إلي محاولة إبراز الأطر القانونية المنظمة للتعمير، والهيئات العاملة عليها .

الفصل الثالث

الاطار العمراني و المعماري
لمجال الدراسة
(مدينة تبسة)

-مقدمة الفصل:

إن دراسة مدينة تبسة تعطينا نظرة شاملة على الإمكانيات الطبيعية الحالية، كما أن ارتباط النمو العمراني لأية مدينة بالخلفية التاريخية شيء لا بد منه، وهذا لأنه يشخص لنا مراحل قيامها وتطورها فمدينة تبسة ظهرت في منطقة لم تعرف الاستقرار على الإطلاق، وهذا راجع إلى التعاقب الاستعماري، وكثير من الأبحاث والدراسات تتحدث على أن التواجد البشري بهذه المنطقة بدأ من فجر التاريخ.

أما دراسة مراحل التطور التاريخي للمدينة ما هي إلا تحليل لوضعية المجال العمراني ومدى استهلاكه من خلال استخدامات الأرض عبر المراحل الزمنية، كما أن دراسة النمو السكاني والتطور السكني له دور هام في تفسير الوضعية الحالية للمجال، وبالتالي معرفة أهم أشكال النمو الحضري الناتجة عن هذا التطور العمراني والتي تعطينا نظرة شاملة لحالة النسيج العمراني الحالي، وفيما يخص دراسة عوامل النمو الحضري لأي مدينة فهي تبين لنا مختلف العوامل والأسباب التي أدت إلى نموها وتطورها.

1-لمحة تاريخية على تبسة:

ترجع تسمية مدينة تبسة إلى الأصل البربري الذي يطلق عليها سكانها الأصليون، والذي يعتقد حسب الترجمة اللوبية القديمة بأنها اللبوة، ولما دخلها القائد الإغريقي (هركيليس) شبهها لكثرة خيراتها بمدينة تيبس الفرعونية العريقة، والمعروفة تاريخيا واليوم بـ (طيبة) أو (طابة) الفرعونية، ثم حرف الرومان اسمها لما دخلوها عنوة فصارت تسمى مدينة (تيفيستيس) لسهولة نطقها، ومنذ ذلك التاريخ اختصرت كل الزيادات اللفظية منها وصارت تعرف بـ (تيفيست). وصارت تعرف بعد الفتح الإسلامي في حدود بدايات القرن الثامن ميلادي والقرن الهجري الأول وبعد تصحيف الفاتحين الأوائل لاسمها أصبحت تدعى تبسة بفتح التاء وكسر الباء مع تشديدها، وظلت هذه التسمية ملازمة لها إلى اليوم. مدينة تبسة¹. وهذا السلم الزمني يوضح التطور التاريخي لمدينة تبسة:

¹ مدينة تبسة وأعلامها، الدكتور أحمد عيساوي، إصدارات المركز الثقافي الإسلامي، تبسة ص 24.

2- المراحل التاريخية لمدينة تبسة:

- وسنقوم بدراسة هذه المراحل حتى يمكن لنا تحديد شكل المدينة عبر الفترات الزمنية، اذ يمكن تقسيم هذه الدراسة الى ثلاث مراحل:

1-مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي

2-مرحلة الاستعمار الفرنسي

3-مرحلة ما بعد الاستقلال



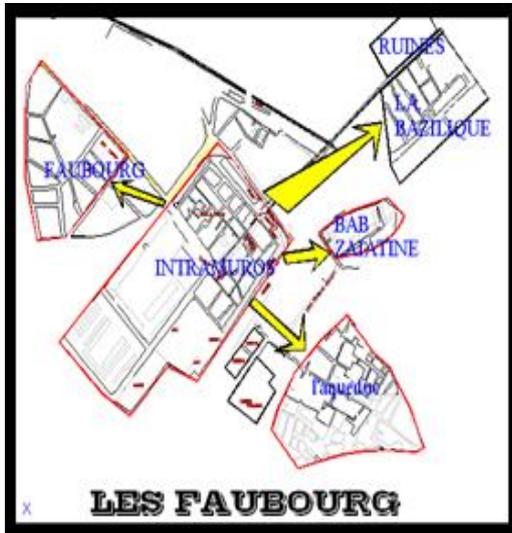


الصورة : آثار الوجود الروماني
والبيزنطي في تبسة
المصدر: مذكرة تخرج

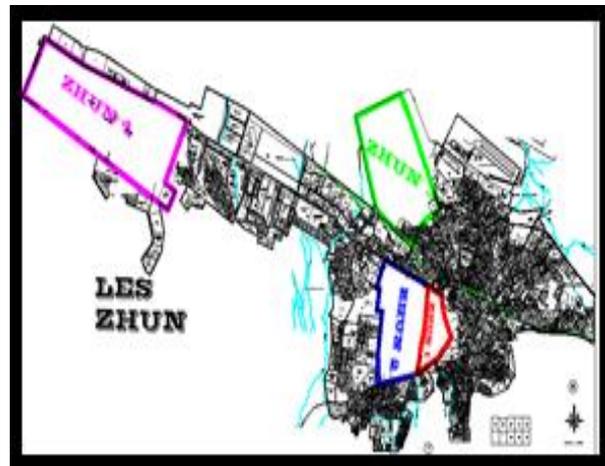
الصورة : آثار الإسلام في مدينة
تبسة
المصدر: مذكرة تخرج



الصورة : التوسع العمراني في
فترة الاستعمار
المصدر: مذكرة تخرج



الصورة : التوسع العمراني بعد
الاستقلال
المصدر: مذكرة تخرج



المبحث الأول: الدراسة الطبيعية والطبوغرافية للمدينة

1- الموقع:

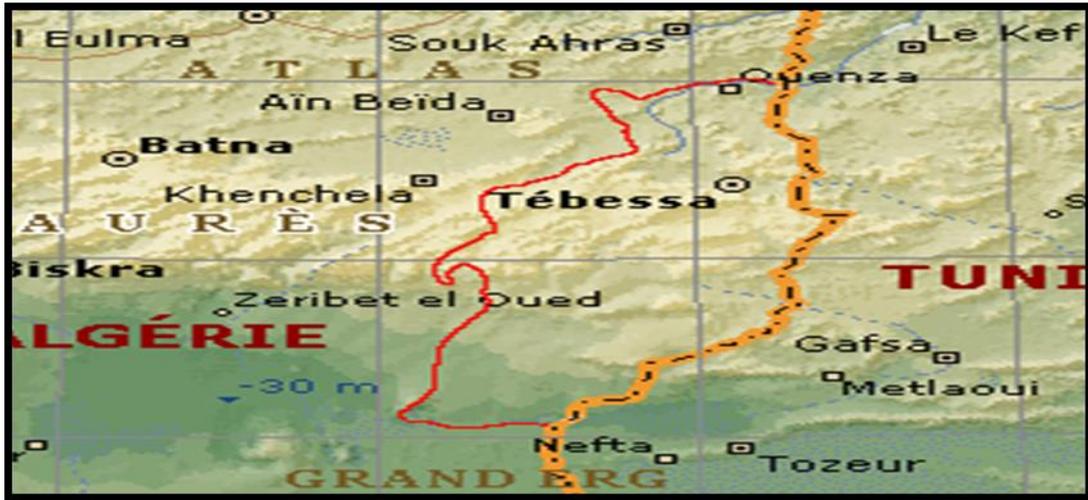
يكتسي الموقع خصوصيات مميزة في تحديد المراكز العمرانية بالنسبة للجوار وأهمية المركز الحضري بالنسبة للمحيط، لذا فهو عنصر مهم من الدراسات العمرانية ويضم:

2- الموقع الجغرافي:

تقع مدينة تبسة في الشرق الجزائري وهي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية، موقعها متلاحم مع الحدود التونسية بـ 39 كلم، مما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا هاما كما تمر بها عدة طرق وطنية:

الطريق الوطني رقم 16، الطريق الوطني رقم 10 و الطريق الوطني رقم 16

خط السكة الحديدية المار بالمدينة، والذي يربط منجم جبل العنق للفوسفات المتواجد ببئر العاتر بمدينة عنابة، كما يتفرع خط آخر للسكة الحديدية من مدينة تبسة إلى الجمهورية التونسية مرورا بمدينة الكويف، ويوجد في الجهة الشمالية للمدينة مطارا للخطوط الداخلية وتقع مدينة تبسة فلكيا على خط طول 8.7 شرقا، ودائرة عرض 35.4 شمالا.



خريطة : موقع مدينة تبسة

3- الموقع الولائي:

تقع ولاية تبسة في أقصى الشرق الجزائري يحدها:

الشمال: ولاية سوق أهراس.

الغرب: ولايتي أم الباقى وخنشلة.

الجنوب: ولاية الوادي.

الشرق: الحدود التونسية الجزائرية بشرط طوله 300 كلم

4- الموقع الإداري:

تعتبر مدينة تبسة مقر ولاية تضم 28 بلدية كما أنها مقر دائرة تضم بلدية واحدة، وتقع مدينة

تبسة في الجزء الشمالي الشرقي للولاية، يحدها من:

الشمال: بلدية بولحاف الدير.

الشمال الشرقي: بلدية الكويف.

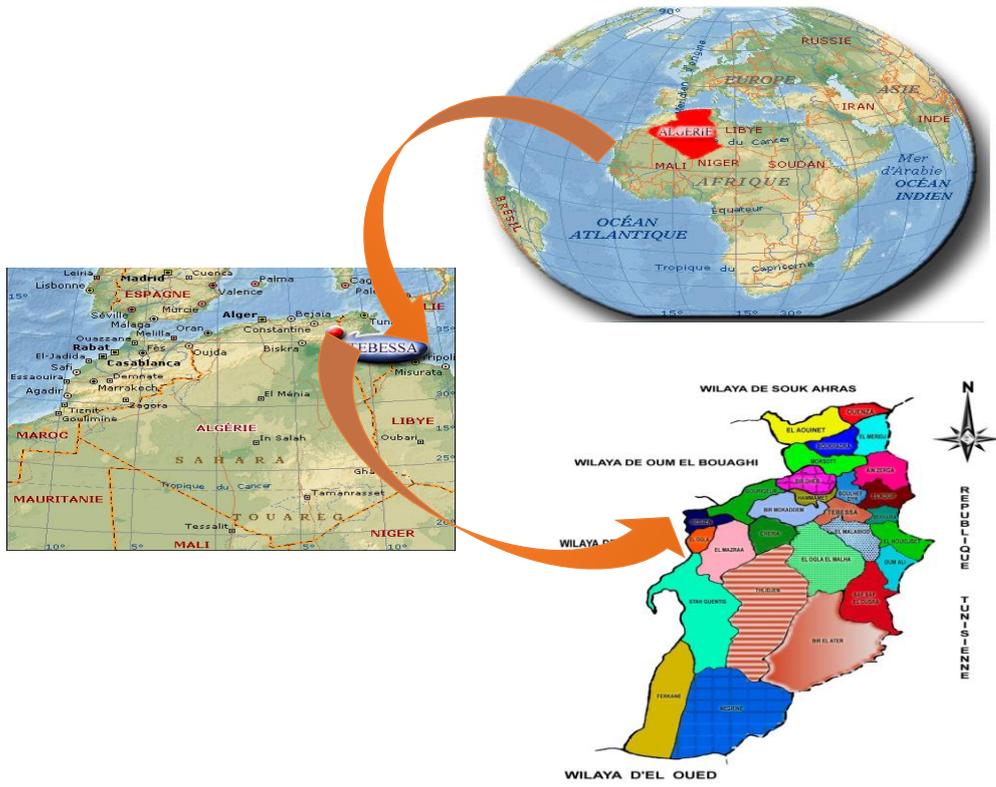
الشمال الغربي: بلدية الحمامات.

الجنوب: بلديتي الماء الأبيض والعقلة المالحة وبلدية بكارية.

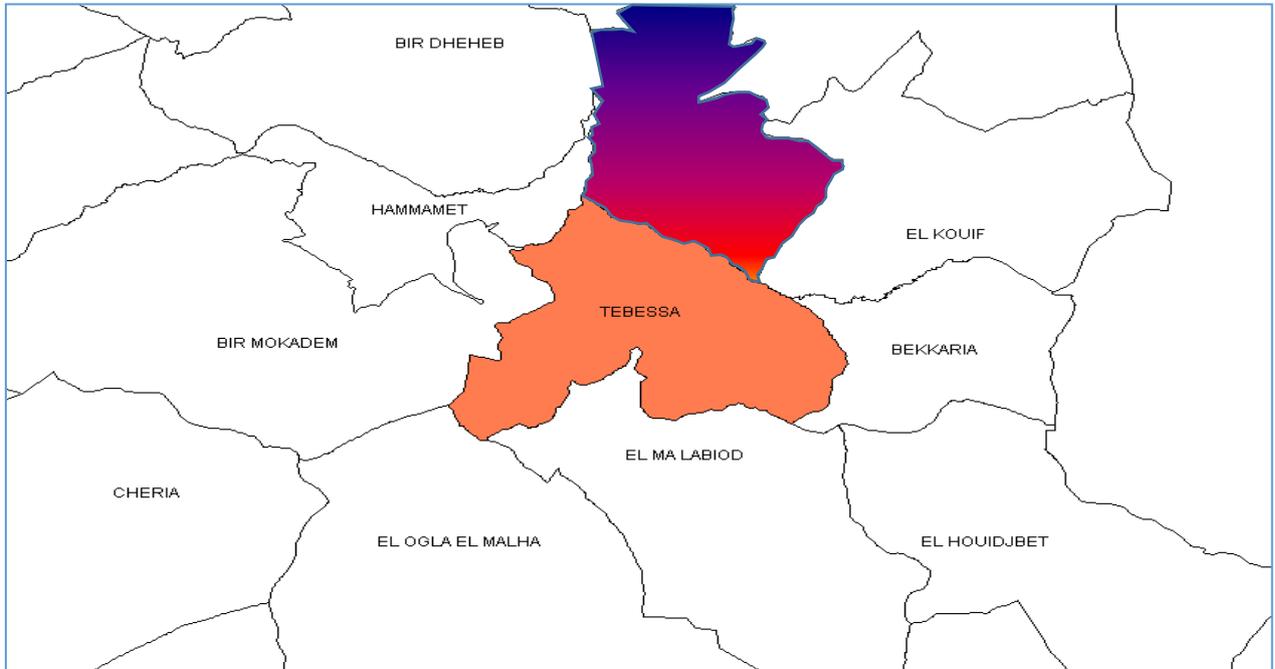
الغرب: بئر مقدم.

تتربع البلدية على مساحة تقدر بـ 18400 هكتار¹.

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PADAU 2004.



صورة موقع مدينة تبسة



خريطة : موقع مدينة تبسة

5- أهمية الموقع:

إن مدينة تبسة عبارة على موقع اتصال بري ذو أهمية بالغة في شرق البلاد، إذ تربط بين الجزائر والجمهورية التونسية وهذا ما جعل منها مدينة حدودية تجارية، تلعب دورا محوريا في التفاعلات التجارية والاقتصادية بالنسبة للمدن الواقعة خاصة على الطريق الوطني رقم 16 ورقم 10.

6- الموضع وعناصره:

إن موضع المدينة له دورا هام في تحديد الوظيفة التي تنشأ من أجلها المدينة وخطتها واتجاهات توسعها. يرتفع موضع مدينة تبسة عن سطح البحر بـ 850م¹، ولها جبالها الجنوبية التي تحميها من زحف رمال الصحراء، تتربع مدينة تبسة على مساحة 3653 هكتار² أي نسبة 19.85 من إجمالي مساحة البلدية والمقدرة بـ 18400 هكتار.

7- الطبوغرافيا:

يتميز سطح منطقة تبسة بوحدتين فيزيائيتين كبيرتين:

الجبال: والتي تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية متمثلة في جبل الجرف (1200م)³ في الجهة الجنوبية الشرقية، وجبل أزمو (1500م) في الجهة الجنوبية، أما في الجهة الجنوبية الغربية فكل من جبل الأنوال (1400م) وجبل الدكان (1712م)، تتميز هذه الجبال بانحدارات شديدة وبتغطية غابية تعمل على التقليل من انجراف التربة وزحف الرمال.

السهول: تتمثل في سهل المرجة المحدود بالطريق الوطني رقم 10 من الجهة الجنوبية وبالحدود الإدارية لبلدية تبسة من الجهة الشمالية، متوسط ارتفاع هذا السهل 800م عن سطح البحر.

8- الانحدارات:

تعتبر من أهمل العوامل التي تتحكم في قابلية الأراضي للتعمير، وتحديد أشكال الاستخدامات ونوعها، علما أن أي تدخل اصطناعي على الانحدارات يكلف أموالا باهظة، انحدارات مدينة تبسة تمكننا من تمييز أربعة فئات من حيث درجة الانحدار.

¹ المخطط الرئيسي للتعمير 1988م

² المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008م

³ الخريطة الطبوغرافية لمنطقة تبسة 1/50000

الفئة الأولى 0-5%: وتعتبر أحسن الأراضي لبناء إذ لا تكلف الكثير في عمليات التهيئة وشق الطرق بها ونجدها تحتل المساحة الأكبر من المنطقة وتمتد في الجهة الشمالية لمنطقة الدراسة.

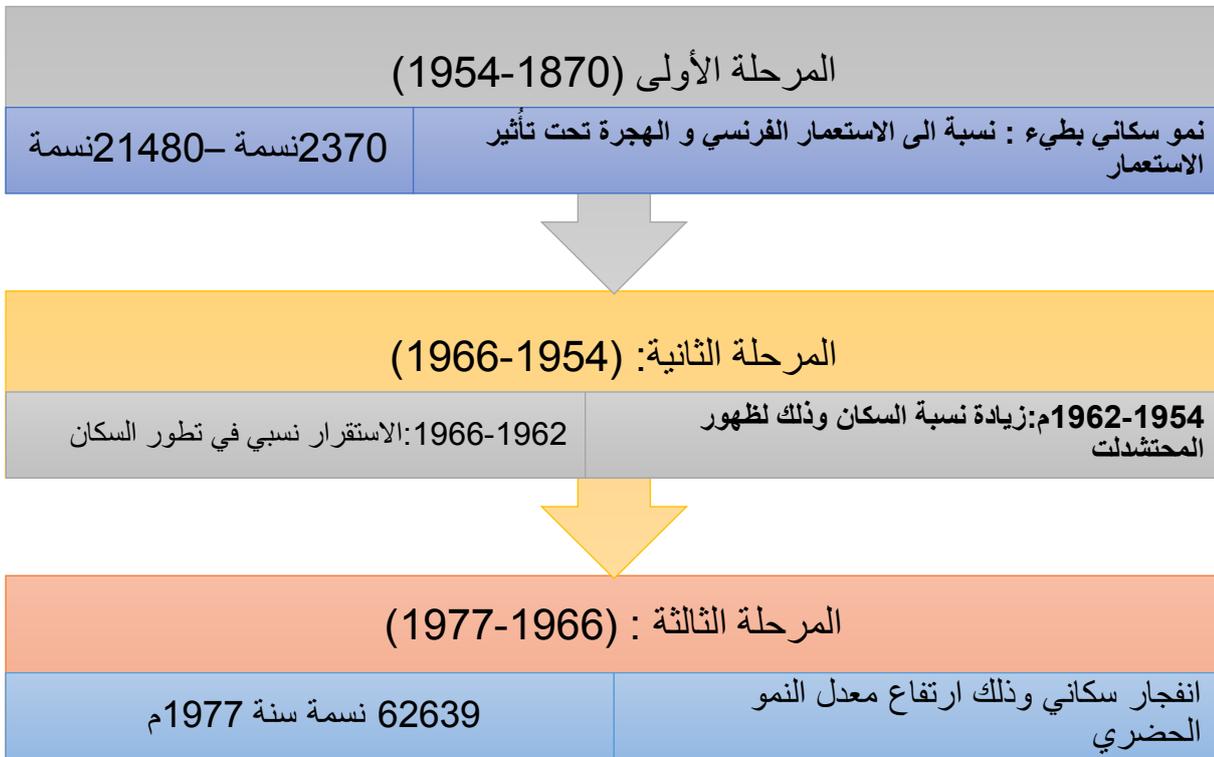
الفئة الثانية 5-15%: تعتبر أراضي هذه الفئة صالحة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات وهي أقل انتشاراً من سابقتها، وتوجد في الجهة الجنوبية للمحيط العمراني.

الفئة الثالثة 15-25%: نجدها في الجهة الجنوبية للبلدية عن أقدام الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية، هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير إذ ترتفع بها تكاليف ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غائبة.

الفئة الرابعة أكبر من 25%: أراضيها غير صالحة للبناء، نجدها في جنوب المدينة وهي قليلة.

4-المبحث الثاني: الدراسة السكانية والاقتصادية

بعد تطرقنا إلى الظواهر الطبيعية لمدينة تبسة ننتقل إلى الدراسة السكانية لما لها من أهمية في الدراسة العمرانية الحديثة، من خلال دراسة الوضع الحالي للظاهرة السكنية وأهم مراحلها:



المرحلة الرابعة: (1977-1987)

107559 نسمة سنة 1987م نمو سريع و يعود الى : إستفاداة المدينة من عدة مشاريع تنموية أدت بظهور التجمع الثاني (علي مهني)

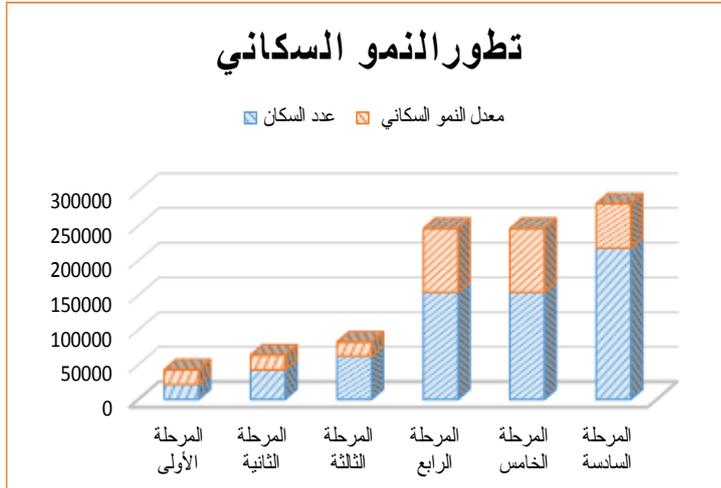
المرحلة الخامسة: (1987-1998)

154335 نسمة سنة 1998م تراجع النمو السكاني نسبة إلى الهجرة نحو المدن الكبرى و العشرية السوداء

المرحلة السادسة: (1998-2017)

218079 نسمة سنة 2014 إنفجار سكاني راجع إلى تحسن الظروف المعيشية والهجرة الداخلية

الدوان الوطني للتخطيط 2008 + مديرية التخطيط تبسة 2017



شكل : تطور النمو السكاني.

1 العوامل المؤثرة في تطور السكان:

عرفت مدينة تبسة زيادة سكانية معتبرة وهذا بفعل الحركة الطبيعية والناجمة عن الفارق بين المواليد والوفيات، وكذا الحركة السكانية لهم والمحددة بصافي الهجرة.

أ- العوامل الطبيعية:

إن السبب الأول هو زيادة في المواليد ونقص الوفيات، وهو ما يعرف بالزيادة الطبيعية وهذا راجع إلى الأسباب التالية:

إتباع سكان المدينة لسياسة تحديد النسل.

-عزوف الشباب عن الزواج.

-انتشار العنوسة في الأوساط النسوية.

ب-العوامل غير الطبيعية:

الهجرة تلعب دورا هاما في زيادة أو نقصان حجم السكان، حيث ترتبط بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة الجاذبة أو الطاردة، بالنسبة إلى مدينة تبسة من خلال فرز طلبات التسجيل والشطب في القائمة الانتخابية، تبين أن هناك وافدون

من وإلى بلديات الولاية وهناك وافدون من إلى ولايات الوطن.

المبحث الثالث: الدراسة العمرانية و السكنية

الدراسة السكنية لا تقل أهمية عن الدراسة السكانية، ولا تقام أي دراسة عمرانية دون التطرق إلى هذا النوع من الدراسة لأنها تعطي حجم المدينة وما تحتويه من أنواع السكن جماعي، فردي، كما أنها تبين مراحل التطور العمراني للمدينة، وهذا يساعد على إنجاز الدراسة على أكمل وجه.

1-مراحل التطور العمراني للمدينة:

المرحلة الأولى قبل (1846):

وهي سنة دخول الاستعمار الفرنسي، كانت المدينة عبارة عن نواة المحاطة بالسور البيزنطي وتبلغ مساحتها 8,9 هكتار.

المرحلة الثانية (1846-1932):

بعد تهديم جزء من السور قاموا ببناء ثكنة داخل السور البيزنطي في الجهة الجنوبية سنة 1852، وعملوا على بناء عدة مباني سنة 1872 حيث قاموا بتغيير السكنات العربية التقليدية إلى مباني فرنسية، ثم أخذ العمران بتوسع بشكل فوضوي خارج السور إلى غاية إصدار مخطط التهيئة 1931 لتبلغ مساحة المنشآت الفرنسية 44,45 هكتار

المرحلة الثالثة (1932-1962):

بلغت مساحة المدينة 126,05 هكتار سنة 1962، أما العمران في هذه الفترة فقد أخذ شكلا منظما كثمرا لمخطط التهيئة 1931. حيث عمل الاستعمار على إشغال الجيوب الفارغة، كما توسع العمران باتجاه محوري الطريقتين الرئيسيتين في المدينة آنذاك (طريق شمال جنوب، طريق شرق غرب)



المرحلة الرابعة (1962-1972):

لم تعرف المدينة توسعا كبيرا عقب الاستقلال حيث استغلت المساكن تركها الاستعمار، كما ظهرت توسعات ببناء مساكن للنازحين من الأرياف بحثا عن العمل لتبلغ المساحة 165,38 هكتار.



المرحلة الخامسة (1972-1988):

إثر الترقية الإدارية سنة 1974م استفادت مدينة تبسة من عدة مشاريع من أجل بعث ديناميكية جديدة فيها وتنميتها، حيث عرفت تسارع في وتيرة التوسع العمراني وقد بلغ عدد المساكن في هذه الفترة 8959 سكن، كما ظهرت عدة مرافق و منطقة صناعية، وقد قدرت مساحة العقار المستهلك ب: 1472 هكتار بمعدل زيادة 92 هكتار في السنة.



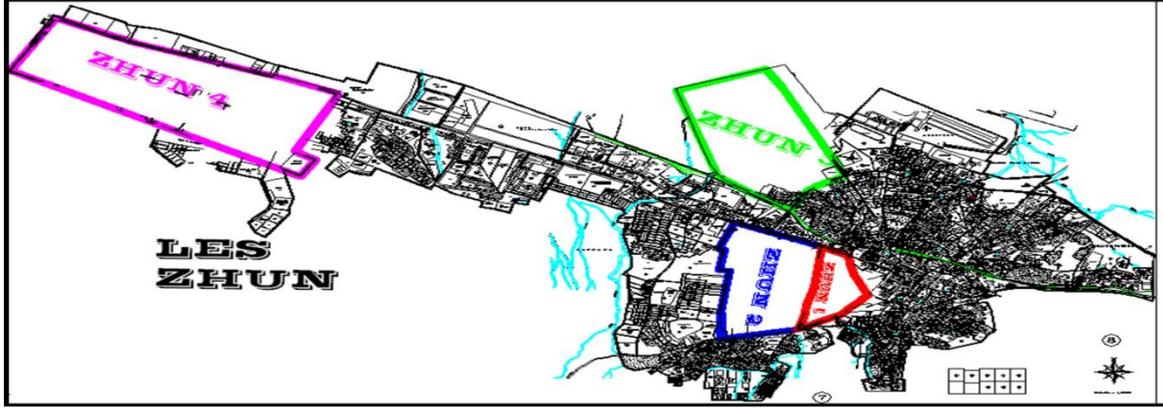
المرحلة السادسة (1998-2015):

عرفت مدينة تبسة استمرارية في وتيرة التوسع، إذ واصل العمران زحفه خاصة في الجهة الغربية (الطريق الوطني رقم 10) واستنزاف الأراضي مما خلق فكرة الأقطاب الجديدة (العنبة، الدكان، وبولحاف الدير) للحد من التوسع اللاعقلاني.

2- التوسع العمراني وطبيعة المساكن:

ب-3: مع ازدياد الحاجة للسكن والكثافة السكنية العالية لجأت السلطات في إنجاز مناطق جديدة لسكن.

التوسع العمراني في مدينة تبسة



المصدر : مذكرة تخرج

3-التجهيزات:

إن دراسة استخدامات الأرض بالمدينة تعد وقفة هامة لمعرفة تركيب نسيجها العمراني وحقيقة استهلاك المجال بها، لمعرفة أيضا مدى تلبيتها احتياجات الأفراد بالمدينة، ومن هذا المنطلق سنحاول الاهتمام بدراسة مختلف التجهيزات بمدينة تبسة سكنية، تعليمية، صحية، تجارية وإدارية.

التجهيزات التعليمية: تتمثل في:

66- مؤسسة تعليمية للطور الابتدائي.

23- مؤسسة تعليمية للطور المتوسط

9- ثانويات من بينها متقنين.

بالإضافة إلى أربع مراكز للتكوين مهني ومركز جامعي حيث تستحوذ التجهيزات التعليمية على

مساحة تقدر بـ 113.59

هكتار بنسبة 13.03 من المساحة الإجمالية للتجهيزات على مستوى المدينة، وبنسبة 3.10

بالنسبة للمساحة الكلية للمدينة. بالإضافة إلى تجهيزات سياحية، دينية، صناعية ورياضية.

المبحث الرابع: دراسة تحليلية لتحصيص الزيتون .

1- تاريخ نشأة الحي:

يعتبر حي الزيتون من الأحياء قديمة النشأة والتي شهدت نمواً عمرانياً كبيراً وخاصة في الفترة الثمانينات بسبب النزوح الريفي الذي شهدته المدينة، واختيار الحي كمجال للتوسع بسبب البناء العشوائي و تشعب مركز المدينة، هذا مما أدى إلى صعوبة عملية مراقبة التشييد والبناء التي نتجت عنها عدت تجاوزات ومخالفات أدت إلى تشويه النسيج العمراني، رغم وجود هيئات ومصالح تقنية مكلفة بمراقبتها، والتي تتمثل أساساً في شرطة العمران والمصالح التقنية للبلدية إلا أنها لم تحد من هذه التجاوزات، لذا سنحاول في هذا الفصل تحليل أهم هذه المخالفات في حي الزيتون الشطر الثاني.



المصدر : الانترنت

LOTISSEMENT EZZITOUNE

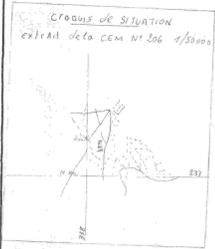
PLAN DE MORCELLEMENT ACTUALISE

LEGENDE

N	SURFACE m ²	N	SURFACE m ²	N	SURFACE m ²
1	258.10	36	300	71	300
2	300	37	300	72	300
3	243.50	38	300	73	300
4	243.50	39	283.75	74	300
5	242.75	40	333	75	300
6	308	41	300	76	2
7	300	42	300	77	300
8	300	43	300	78	300
9	300	44	300	79	300
10	300	45	300	80	300
11	300	46	470.35	81	415
12	300	47	242.75	82	300
13	300	48	282	83	300
14	300	49	360	84	300
15	352	50	356	85	343.50
16	322	51	308	86	300
17	300	52	297.13	87	300
18	300	53	289	88	266
19	339	54	263.50	89	300
20	295	55	301.10	90	380
21	300	56	345.71		
22	300	57	301.60		
23	300	58	303.22		
24	295	59	301.60		
25	360	60	254		
26	300	61	300		
27	300	62	206.68		
28	260	63	277		
29	336	64	258		
30	300	65	240		
31	300	66	240		
32	305.80	67	240		
33	357.10	68	240		
34	276	69	236		
35	300	70	286		



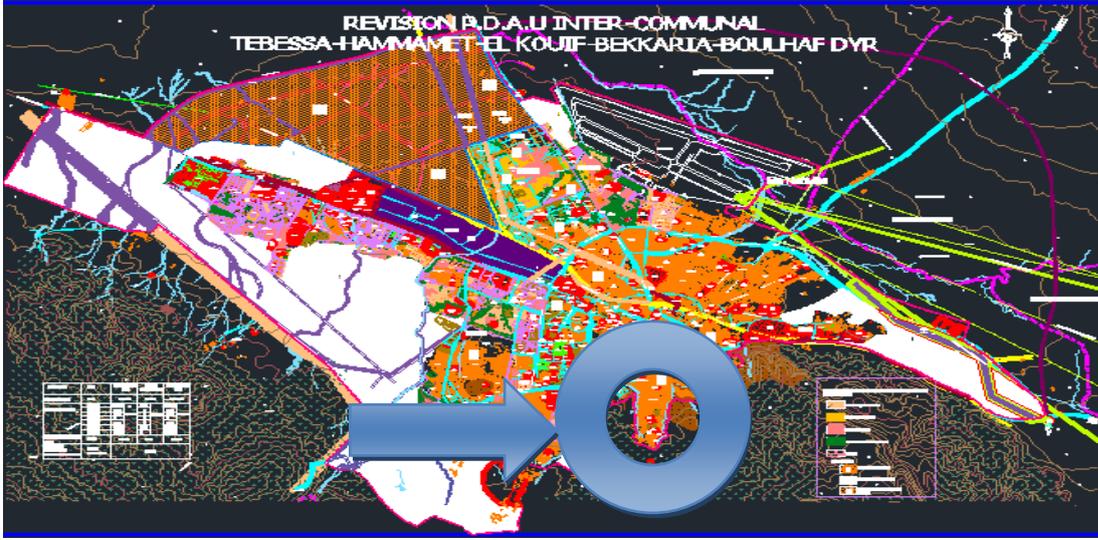
N



2- موقع مجال الدراسة:

يقع مجال الدراسة في التجمع الرئيسي لمدينة تبسة يحده كل ما يلي :

- من الشمال حي الشيخ العربي التبسي .
- من الجنوب واد .
- من الغرب واد
- من الشرق الشطر الثاني من الحي.



المصدر : مخطط شغل الأرض .



المصدر: مخطط شغل الأرض .

3- شبكة التقطيع:

التحصيل السكني هو عبارة عن تقسيم أرض حضرية ذات ملكية خاصة أو عمومية بغرض تشييد بنايات, حيث تمثل هذه التقسيمات مجموعة قطع (parcellaires), وأهم ما يميز التحصيلات هو تشابه parcelle تسمى كل قطعة (parcellaires) الحصص المكونة لها والتي تكون عادة متجاورة ومتقابلة.

4- شكل وتقسيم الحصص:

إن كل عملية إنشاء تخضع لشروط وقوانين عمرانية تسعى إلى ضبطها وتنظيمها, كما إن شبكة التقطيع في التحصيل لها نوع من التجانس المعماري المتمثلة في:

✓ الحد الأقصى من مساحة البناء المسموح بها.

✓ يمتاز تحصيل بأشكال مختلفة من القطع, حيث يوجد نوعين من الأشكال و هي:

الشكل الأول:

الذي يمثل الأغلبية في تحصيل الزيتون, والمتمثل في مجال سكني بحصص كبيرة وبنايات لها حائط مشترك مساحة الواحدة منها 300 م², طول الواجهة المطلة على الطريق هي تقريبا 15م.

الهدف من هذا النوع هو التكرير والمحافظة على شكل الحصص وكذلك السماح بتهوية النسيج الحضري, كما يوضح الشكل التالي:



المصدر: مخطط التحصيل.

الشكل الثاني:

هو عبارة عن شريط مشكل من مجموعة من السكنات الفردية الملتصقة من الجهتين, حيث تكون مساحة القطعة 300 م², وطول الواجهة المطلة على الطريق تتراوح بين 12م و15م كما يوضح الشكل التالي:



المصدر : مخطط التحصيل

5- مساحة القطع:

بعد معرفة شكل الحصص من الضروري معرفة مساحة القطع لكل شكل, حيث نجد مساحة الشكل الأول تقدر ب470 م², أما مساحة الشكل الثاني تقدر ب377 م², فيما تكون مساحة الشكل الثالث كبيرة جدا و تقدر ب 560 م².

6- عدد الحصص:

يقدر عدد الحصص في تخصيص الزيتون ب 90 قطعة أرض, حيث نجد حصص مبنية وأخري غير مبنية, كما نجد حصص في طور الإنجاز. أنظر .

عدد الحصص	نوع الحصة
85	مبنية
5	غير مبنية
0	في طور الإنجاز
90	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2017.

7- علو المباني:

يعتبر علو المباني من أهم المؤشرات للحصول علي نسيج عمراني متجانس ومنسجم, وقد حدد العلو المرخص به في مجال الدراسة بـ طابق أرضي+2 وطابق أرضي+3 وهذا حسب طبيعة الأرضية والمسكن معا كما هو موضح في الجدول
وضعية المباني حسب علوها

عدد المباني	نوع البناية
.5	حصص فارغة
.20	طابق أرضي (RDC)
.35	طابق أرضي+1
.21	طابق أرضي+2
.9	طابق أرضي+3
.90	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017

خلاصة الفصل :

بعد تحليل الإطار العمراني و المعماري لمجال الدراسة تم استخلاص النتائج التالية :

- ✓ توزع الكتلة البشرية بصفة غير متساوية على المجال، حيث عرف المركز والمناطق التي تحتوي على تجهيزات ومرافق تركزا سكانيا كبيرا مقارنة مع الضواحي
 - ✓ توسع المدينة لم يكن وفق تخطيط سليم فتوجه التوسع من الجهة الشرقية إلى الجهة الغربية وفق المحور الرئيسي رقم 10 وهذا التحول راجع إلى عدة عوائق طبيعية واصطناعية.
 - ✓ معدل النمو الديمغرافي مرتفع.
 - ✓ توزيع غير منظم للتجهيزات جعل مجال تأثيرها لا يلبي احتياجات السكان من حيث نوعية الخدمات
 - ✓ تركز معظم المرافق وسط المدينة وقلتها في المناطق الأخرى.
 - ✓ النقص في المساحات العمرانية، المساحات الخضراء، الحدائق، والمساحات العمومية.
 - ✓ يعتبر تخصيص الزيتون امتداد لمدينة تبسة من الجهة الجنوبية .
 - ✓ يعاني تخصيص الزيتون من نقص في التجهيزات .
 - ✓ عدم تجانس الأشكال الهندسية للقطع في تخصيص الزيتون .
 - ✓ يشمل تخصيص الزيتون على 90 قطعة أرض (حصة) .
 - ✓ نتج عن السرعة في تشييد بنايات تجاوزات ومخالفات عمرانية كثيرة ادت الى تشويه النسيج العمراني لحي الزيتون .
- كل هذا جعلنا نأخذ تخصيص الزيتون كحالة لدراسة المخالفات العمرانية بمدينة تبسة، ومحاولة تحديد الاسباب التي ادت الى انتشار هذه الظاهرة .

الفصل الرابع

تحليل ميداني لحي الزيتون
(مدينة تبسة)

مقدمة الفصل:

يعد حي الزيتون من الأحياء قديمة النشأة والتي شهد نموًا عمرانيًا كبيرًا وخاصة في الفترة الثمانينات بسبب النزوح الريفي الذي شهدته المدينة، واختيار التخصيص كمجال للتوسع بسبب البناء العشوائي و تشبع مركز المدينة، هذا مما أدى إلى صعوبة عملية مراقبة التشييد والبناء التي نتجت عنها عدت تجاوزات ومخالفات أدت إلى تشويه النسيج العمراني، رغم وجود هيئات ومصالح تقنية مكلفة بمراقبتها، والتي تتمثل أساسًا في شرطة العمران والمصالح التقنية البلدية إلا أنها لم تحد من هذه التجاوزات، لذا سنحاول في هذا الفصل تحليل أهم هذه المخالفات في حي الزيتون، كما سنتطرق إلى إجراءات التسوية التي سعت القوانين لتحقيقها والمحددة في القانون 08/15 وذلك بإتباع المراحل التالية :

المبحث الأول : المخالفات العمرانية المرتكبة في تخصيص الزيتون .

المبحث الثاني : الدعوة إلى تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

المبحث الاول : المخالفات العمرانية المرتكبة في تخصيص الزيتون

من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة اتضح لنا وجود العديد من المخالفات العمرانية خاصة تلك المتعلقة بعدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط، حيث أدت هذه المخالفات إلى عدم تجانس المظهر العمراني، سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى مختلف أنواع وأشكال المخالفات المرتكبة في مجال الدراسة مقارنة بما كان من المفروض في دفتر الشروط.

1- دفتر الشروط الخاص بحي الزيتون:

الشروط الخاص بتخصيص الزيتون عدة شروط من المفروض التقيد بها من طرف كل المستفيدين من قطع أرضية بهذا التخصيص و تتمثل هذه الشروط في:

- يجب إحترام كل الأراضي المخصصة والمحددة للبناء في مخطط شغل الأرض والتهيئة العامة
- تحديد علو المبني أمر مهم جدا خاصة في التخصيصات مما يخدم الحفاظ على المظهر العام للحي والحرص على التجانس العام للتخصيص وضمان التهوية والتشمس ما بين البنايات.
- السماح بإخراج الشرفات التي تكون على واجهة الطريق على أن لا تتعدى عرضها 1.20 م .
- عدم السماح للمستفيدين من الحصص استغلال الرصيف لأغراض شخصية كإنشاء حديقة أو لأغراض 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 للشربإلخ).
- إحترام رواق ارتفاق الخط الكهربائي.

2- المخالفات العمرانية المرتكبة بالحي :

أ- البناء دون الحصول على رخصة البناء :

لقد تم البناء على معظم القطع الأرضية بالحصول على رخصة بناء وتتمثل معظم هذه البنايات في شكل البناء التقليدي (حوش) وهذا حسب المعاينة الميدانية ، حيث تم إحصاء العديد من حالات بناء دون رخصة بناء في حي الزيتون، حيث تم مطالبتهم بتسوية الوضعية.

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 مجال الدراسة كما يلي:

ب-1 المخالفات الناتجة عن عدم إحترام العلو المرخص به:

إن العلو من أهم المؤشرات المساعدة علي خلق بيئة سكنية مريحة, وللحصول علي نسيج عمراني متجانس ومنسجم يشكل منظرا جماليا للمدينة والتحصيص معا, كما يحدد لنا معامل شغل الأرض, وقد حدد العلو المرخص به قانونا في مجال الدراسة من 9م الي 12م أي ما يعادل (طابق ارضي+2,وطابق ارضي+ 3)وهذا حسب طبيعة الأرضية والمسكن معا (سكن + تجارة, مسكن فقط).

لكن من خلال المعاينة الميدانية تم إحصاء عدة تجاوزات في علو المباني,

صورة : التجاوز في العلو المرخص به .



المصدر: المعاينة الميدانية مارس 2017

ب-2 التجاوز في معامل الاستلاء :

أما من خلال التحقيق الميداني تم إحصاء عدة حالات التجاوز كما توضح الصورة

صورة التجاوز في معامل الاستلاء .



المصدر : المعاينة الميدانية مارس 2017.

ب-3 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 للبنية على حساب (مساحات خضراء، أماكن اللعب، الرصيف..... إلخ).

من خلال المعاينة الميدانية تم تسجيل أكثر من 50 بناية قام صاحبها بالاستيلاء على الأملاك

العمومية كما هو موضح في الصورة

الاستلاء على المجالات العمومية



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017.

تتمثل أغلب التجاوزات في الاستلاء على المجالات العمومية بإضافة مدخل وسياج على حساب الرصيف، وهناك من استغل الرصيف لغرض التجارة كما توضح الصورة

صورة استغلال الرصيف للتجارة



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017.

صورة إضافة مدخل علي حساب الرصيف.



المصدر : تحقيق مارس 2017.

ب- 5- المخالفات الناتجة عن تعديل الواجهة:

يعتبر توحيد الواجهات من الضوابط القانونية التي تساعد على إعطاء منظر جميل ومنسجم للنسيج الحضري، أما من خلال المعاينة الميدانية إتضح عدم تجانس الواجهات وهذا راجع إلي مختلف التغييرات التي قام بها السكان، كما قمنا بتصنيف هذه التعديلات إلي ثلاث حالات:

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

ب- 1-5 تحويل الواجهة الأمامية:

تعد الطرق عاملا أساسيا في تحديد وتنظيم الواجهات المطلة عليها, ويختلف عدد الواجهات وشكلها من تخصيص لأخر، في حين نجد حي الزيتون حالات تغيير الواجهة المسكن .

صورة تحويل الواجهة.



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017.

ب- 2-5 خلق فتوحات غير مقررة

يقصد بها عملية بناء تأتي بعد عملية انتهاء أشغال البناء وذلك بخلق عدت تعديلات على البناية (فتح نوافذ ، أبواب إلح)، وهذه المخالفة تعود لعدم تقيد أصحابها بدفتر الشروط، وأثبتت المعاينة الميدانية وجود عدة حالات لا نجاز فتوحات غير مقررة

صورتان خلق فتوحات غير مقررة.



المصدر : تحقيق ميداني مارس 2017

ب-5-3 إخراج الشرفات أكثر من ما هو محدد:

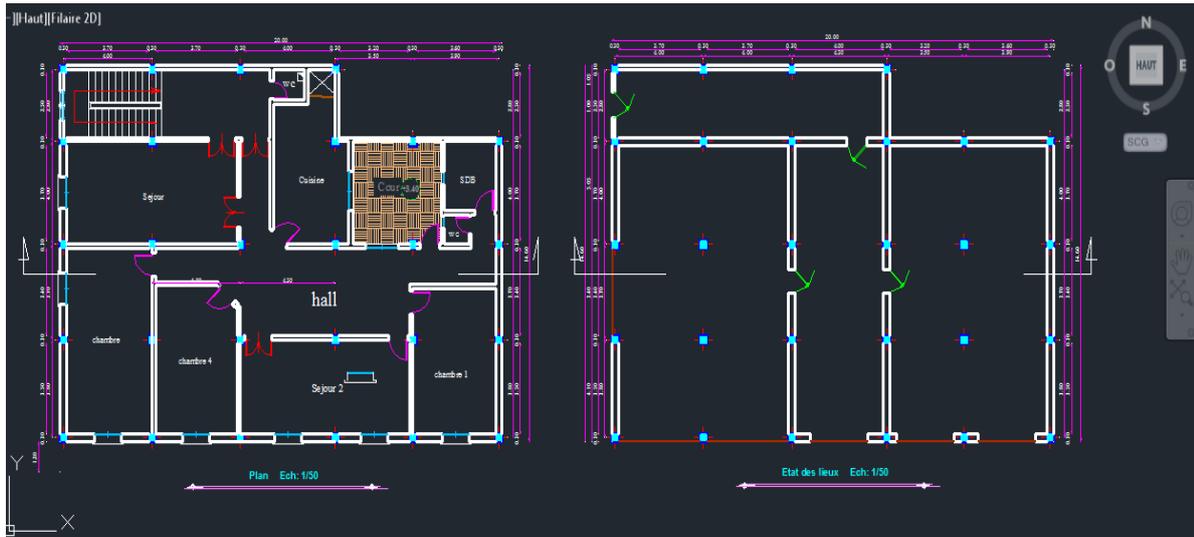
حدد في دفتر الشروط عرض الشرفات التي تكون في الواجهة 1.20 م، إذ نجد من خلال المعاينة الميدانية أنه تم تسجيل 23 حالة كما توضح الصورة



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017.

ب-6-6 تبديل كلي للمخطط الذي تم وضعه:

يتم وضع مخطط معماري لكل بناية موجودة على واجهة واحدة وهذا لخلق مجال سكني منسجم في ظل تخصيص، أما فيما يخص تخصيص الزيتون ومن خلال المعاينة الميدانية وجدنا أن معظم السكان قاموا بإحداث عدة تغييرات للمخطط الأصلي لذي تم وضعه من طرف المهندس و البلدية.



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017.

ب-7 تعدد المرائب :

من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة وجدنا العديد من البنايات خالفت ما نص عليه دفتر الشروط بالنسبة للطابق الأرضي حيث تم إحصاء عدة حالات قام صاحبها إما بتحويل المرآب إلي مسكن أو بزيادة مرآب أو مرآبين كما توضحه الصورة.
صورة تحويل أو إضافة المرائب



المصدر : تحقيق ميداني مارس 2017.

ج - المخالفات الناتجة عن عدم إحترام رواق الإرتفاق:

رواق الإرتفاق هو عبارة عن مسافة الحماية لأماكن محددة أو مسافة الأمان من أخطار معينة، من خلال المعاينة الميدانية في حي الزيتون وجدنا العديد من المخالفات التي أرتكبت من طرف السكان في إنجاز البنايات في إستغلالهم لرواق الإرتفاق و خاصة البناء فيه.
صورة عدم إحترام رواق خط الكهرباء.



المصدر : تحقيق ميداني مارس 2017

د - مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء :

يكون من الإلزام على كل مالك قطعة أرض وقبل البدء في عملية البناء والتشيد القيام بإجراءات التصريح والإشهار المحددة لأسس وقواعد تنظيمية تخص أشغال البناء والتي تتمثل في :
التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال .

- وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء .
- وضع سياج للورشة .
- التصريح بإنهاء الأشغال .
- مطابقة البناء لرخصة البناء .

ومن خلال المعاينة الميدانية لا يوجد تصريح بعملية فتح ورشة وإنطلاق الأشغال

د-1 وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء:

من خلال المعاينة الميدانية لم يتم العثور على بنايات قام صاحبها بوضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء .

عدم وضع اللافتة تبين مراجع رخصة البناء .



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2017.

د-2 وضع سياج للورشة :

تعتبر عملية تسييج الورشة من أهم العمليات اثناء تشييد البناية لدى سكان الحي أما من خلال المعاينة الميدانية في حي الزيتون صاحب البناية لم يتم بتسييج الورشة. كما هو موضح في الصورة .

صورة عدم وضع سياج .



المصدر : المعاينة الميدانية مارس 2017.

د-3 التصريح بإنهاء الأشغال :

تعتبر عملية التصريح بإنهاء الأشغال آخر عملية يقوم بها صاحب الورشة وذلك قصد إستلام رخصة المطابقة، في حالة ما إذا كان البناء مطابق لرحصة البناء ودقتر الشروط لكن ما وجدناه اغلبية السكان لم يقدموا هذا التصريح

3- ملخص المخالفات المرتكبة في حي الزيتون :

يعتبر حي الزيتون من الأحياء التي تكثر بها المخالفات العمرانية، وقد تختلف الأسباب لإنتشار هذه المخالفات من حالة إلى أخرى ويمكن تلخيص المخالفات المرتكبة في ما يلي :

- ✓ البناء دون الحصول على رخصة بناء.
- ✓ عدم إحترام العلو المرخص به
- ✓ التجاوز في معامل الإستلاء.
- ✓ التجاوز في معامل شغل الأرض.
- ✓ الإستلاء على الأماكن العمومية.
- ✓ تبديل كلي للمخطط.
- ✓ تعدد المرائب.
- ✓ عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء.
- ✓ عد عدم التصريح بفتح ورشة و إنطلاق الأشغال م وضع سياج للورشة.
- ✓ عدم التصريح بإنهاء الأشغال

المبحث الثاني: تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

حدد القانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بعض التعاريف الهامة والمساعدة في فهم قانون التسوية وتطبيقه.

1- شروط تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز:

نظرا للظرف التاريخي والقانوني الذي تم تشييد فيها البناءات، فإنه يجب مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في مايلي :

- الطبيعة القانونية للعقار.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء .
- تخصص البناءات واستعمالها.
- ربط البناءات بمختلف الشبكات.

2- الطبيعة القانونية للعقار :

يمكن أن تكون البناءات الواجب مطابقتها أو إتمام إنجازها ، قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة :

أ- الأراضي التابعة لأملاك العمومية للدولة :

طبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، فإن مطابقة البناءات المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية تستلزم إعادة تصنيفها مسبقا وذلك طبقا للتشريع المعمول به .

وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل الأرض، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض.

ب - الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية الولاية:

فيما يخص البناءات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 إن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بالاتفاق مع لجنة الدائرة .

التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي والسعر يحدد و يقدر من طرف مصالح أملاك الدولة

- يتم تحديد العقار طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 باقتراح من المهندس المعماري ومن طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية .
- تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته مهلة ستة (06) أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية .

ج - الأراضي الخاضعة للقانون الخاص :

يجب على أصحاب البنايات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص أن يقدموا عقد ملكية كما ينص التنظيم الساري المفعول.

د- الأراضي التابعة للأوقاف :

أما البنايات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف فهي تسير حسب الأحكام التشريعية الخاصة.

و- الأراضي المخصصة عن طريق عقد إداري :

فيما يخص البنايات التي يحوز أصحابها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء وتكون مشيدة في إطار تجزئة وقابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق لتسوية الوعاء العقاري.

3- إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء :

في إطار عملية تحقيق مطابقة البنايات أو إتمام إنجاز البنايات ، يجب الأخذ في الحسبان إحترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا المظهر الجمالي للبنية. ومع ذلك فإن حالات عدم إحترام معامل شغل الأرض (cos) وتجاوز معامل الاستلاء (ces) على الأرض وكذلك خلق الفتوحات ، لا تكون سبب لرفض طلب تحقيق المطابقة حيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن عند الاقتضاء تحفظات يجب رفعها وهي كالتالي:

أ-البنايات الواقعة في التجزئات :

يمكن للبنايات الغير مطابقة لدفتر الشروط ورخصة البناء والمقامة في التجزئات أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها، وفي هذا الإطار يمكن تعديل حقوق البناء و التثبيتات المحددة في دفتر الشروط و مخطط التهيئة من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة. يجب تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين ، يمكن أن تشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البنايات .

ب-البنائيات الواقعة في التجمعات السكنية :

في حالة البنائيات الممجة ذات الاستعمال السكني بطريقة عشوائية، يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجزئة وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم بتسوية القطع التابعة لكل مسكن .

ج-البنائيات الواقعة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة :

طبقا لأحكام المادة 39 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 لا يمكن تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز البنائيات المشيدة دون إحترام حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم أمرا لصاحب البناء الغير شرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل المحدد .

4- تخصص البنائيات واستعمالها:

إذا كانت البناية موضوع طلب المطابقة تستعمل لنشاط غير الذي أقيمت من أجله، في كهذه الحالة تفصل دراسة هذه البناية عن النشاط الذي تأويه .

5- ربط البنائيات بمختلف الشبكات:

قصد تسهيل مطابقة أو إتمام إنجاز البنائيات في الآجال المحددة تقرر تسليم شهادة الانتقاء بالشبكات والتهيئة لكل حصة، حيث تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز الربط المؤقت حق الربط بالطرق ومختلف الشبكات، وللحصول على شهادة المطابقة يمنح حق الربط بالشبكات لذا يجب أن توضح في ملفات التسوية أشغال التهيئة والشبكات التي من الواجب إنجازها .

وحسب ما نص عليه القانون لا يمكن الاستفادة من الشبكات إذا لم يقدم أصحاب المباني شهادة المطابقة.

6- مدي معرفة السكان لقانون تسوية البنائيات:

من خلال تحليل استمارة البحث التي وزعت على سكان تحصيل الزيتون ، ومن خلال إجابتهم للسؤال المطروح (ما مدى معرفتكم لقانون تسوية البنائيات 08/15) تبين أن نسبة 80 % من السكان لم يكونوا على علم به أصلا رغم أن القانون مر عليه تسعة سنوات ورغم أنه لا يبق سوى 8 اشهر لتسوية البنائيات أما النسبة المتبقية والتي تمثل 20 % هي تشمل السكان الذين تعرفوا بالقانون المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها .

7- مدي استجابة سكان الحي لقانون التسوية:

على الرغم من أن أغلبية سكان مجال الدراسة لم يكونوا على معرفة مسبقة بقانون التسوية, إلا أن نسبة السكان الذين سبق لهم وأن علموا بهذا القانون والتي تقدر ب 20 % لم يتقدموا بملفات التسوية الخاصة بهم, وتعود أسباب حسب آراء السكان إلى نقص الحث من طرف السلطات وعدم الإشهار به من جهة وعدم اهتمام السكان من جهة أخرى في حين تكمن أسباب العزوف عن الرغبة في التسوية إلى :

- نقص المؤهلات المادية و اهتمام السكان لمتطلبات الحياة الضرورية.

8- نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها في تخصيص الزيتون :

من خلال الدراسة الميدانية للمخالفات العمرانية الموجودة بتخصيص الزيتون و التي تم ذكرها سابقا فإن نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها تنحصر في إتمام إنجاز البناء بالدرجة الأولى وتحقيق المطابقة بالدرجة الثانية .

إن عملية التسوية التي يمكن تطبيقها في تخصيص الزيتون تتمثل في رخصة إتمام الإنجاز وشهادة مطابقة البناء حسب حالة البناية (منتهية و غير منتهية)، حيث نجد أغلبية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء ، لذا يكون من الإلزامي على مالكيها تحقيق المطابقة وذلك قصد الحصول على شهادة المطابقة، أما البناءات الغير منتهية فعلى مالكيها إتمام إنجازها.

خلاصة الفصل:

من خلال المعاينة الميدانية للمخالفات العمرانية في مدينة تبسة وتحصيص الزيتون تم التوصل إلى أن المخالفات المرتكبة أثناء عملية البناء في منطقة الدراسة تشمل عدد كبير من التحصيلات والتي تتمثل أساسا في المخالفات التالية :

- التجاوز في العلو المرخص به
- التجاوز في معامل شغل الأرض COS
- التجاوز في معامل الاستيلاء على الأرض CES
- التعدي على الأملاك العمومية
- البناء فوق ارتفاع الطريق
- خلق فتوحات غير مرخصة
- عدم احترام العلو بالنسبة للسياج.
- عدم التجانس في المظهر الخارجي لتحصيص الزيتون إثر التفاوت في نسبة الأشغال بسبب عدم احترام مدة صلاحية رخص البناء والاختلاف الكبير في الواجهات التي لم يتقيد مالكيها في ما جاء في رخصة البناء ودقتر الشروط .
- اغلبية سكان تحصيص الزيتون لا يعرفون القانون 08 /15.
- عدم استجابة السكان لما جاء في القانون 08/15 .
- أكثر الأسباب المساعدة في انتشار المخالفات العمرانية في مدينة تبسة وتحصيص الزيتون بشكل خاص تعود إلى نقص الحس العمراني للسكان من جهة, وعدم الصرامة في تطبيق القوانين وقرارات الهدم من طرف المختصين من جهة أخرى.

الختامة

خاتمة عامة

إن الطلب المتزايد على السكن في الجزائر أدى إلى ظهور سياسة التخصيصات والتي تعمل على تقسيم مجال عقاري إلى حصص متجانسة تخضع على أطر قانونية تضبط وتنظم عملية التعمير، والتي حددت في أدوات التهيئة والتعمير (PDAU.POS) ومختلف الشهادات والرخص، كما عملت على تشكيل هيئات لمراقبة عملية التشييد والبناء والمتمثلة في شرطة العمران والمصالح التقنية للبلدية قصد خلق مجال عمراني متجانس، لكن الحالة القائمة للتخصيصات أظهرت عدم التقيد بالشروط التقنية المحددة للمساكن من علو في المباني وواجهة كل مبنى.... هذا ما يسمى بالمخالفات العمرانية والتي أدت إلى تشويه النسيج العمراني في ظل غياب الصرامة لتطبيق القوانين ومراقبة عمليات التشييد والبناء.

أما من خلال الدراسة الميدانية للمخالفات العمرانية في تخصيص الزيتون تبين لنا ظهور العديد من التجاوزات الناتجة عن غياب الحس العمراني لدى السكان الذي أدى إلى عدم احترام الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط ورخصة البناء، وذلك بتشبيد بناياتهم وفق رغباتهم وأذواقهم الخاصة إن المشرع الجزائري قد حدد عدت سياسات تعمل على الحد من التجاوزات والمخالفات العمرانية انطلاقا من المرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تقنين حقوق الحصول على السكن واحتلال الأراضي العمومية والخاصة والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى القانون 08/15 المتعلق بتسوية البنايات، غير إنها تفتقر للصرامة في التطبيق، وفي الأخير يجب التصدي للمخالفات في بدايتها مع تشديد العقوبات، ولكن السؤال الذي يبقى مطروح كيف يتم تطبيق هذه القوانين؟.

بعد دراستنا للمخالفات العمرانية من الضروري تقديم عدت توصيات وإقتراحات التي من شأنها تسوية وضعية مختلف البنايات وتحسين المظهر العمراني العام للمدينة وتشجيع السكان على تقديم ملفاتهم لغرض التسوية **وتتمثل هذه التوصيات في :**

- ✓ الصرامة في تطبيق العقوبات التي جاءت في القانون حسب كل مخالفة.
- ✓ الالتزام بتوجيهات أدوات التعمير، وتطبيق جميع أو جل التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- ✓ تكثيف من دوريات شرطة العمران ومفتشي التعمير وتكثيف الرقابة على كل أنواع البنايات خاصة أثناء الأشغال.
- ✓ تفعيل العمل بشهادة المطابقة وجعلها وثيقة جوهرية في كل معاملة تتعلق بالعقار .

- ✓ إشراك جمعيات الأحياء لإعطاء بعض الصلاحيات في ما يخص توعية السكان ومراقبة المباني.
- ✓ تشجيع الدولة على إتمام البناءات بتوفير تحفيزات لذلك (دعم مالي) وذلك حسب تشخيص حالة البناءة من جهة والوضعية المادية للسكان.
- ✓ تنظيم لقاءات تحسيسية لفائدة المواطنين بالتنسيق مع السلطات المعنية بذلك (مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء) وذلك في مجال التعمير والعقار .
- ✓ حرص الدولة علي تطبيق قوانين التعمير والبناء وكذا التقييم الجيد للدراسات المنجزة في الميدان من خلال الحرص علي مطابقتها للمحيط الحضري المحلي.
- ✓ توفير مختلف الوسائل المادية والمعنوية لأعوان المراقبة ومفتشي التعمير للقيام بأعمالهم على أحسن وجه.
- ✓ مراعاة خصوصية المجتمع المحلي أثناء تحضير التصاميم الهندسية لتفادي التغيرات الممكنة مستقبلا.
- ✓ إشراك السكان والأخذ بأرائهم في التخطيط العمراني المحلي.
- ✓ انجاز جريدة أسبوعية خاصة بالعمران
- ✓ يجب أن تحدد المصالح المختصة المدة التي يتم فيها انجاز البناءة وذلك لعدم خلق تشوه عمراني في التخصيص.
- ✓ على المصالح التقنية المختصة أن تقوم بدوريات مراقبة وذلك قبل إنجاز البناءة إلى غاية انتهائها وذلك بعد تزويد هذه المصالح بالوسائل المادية والبشرية اللازمة من أجل تسهيل عملية المراقبة
- ✓ حماية الأعوان المكلفين من أي ضغوطات ممارسة عليهم في حالة عملية الردع خاصة ما يتعلق بعملية الهدم .
- ✓ العمل على تجديد القوانين في حالة عدم نجاحها في الوسط العمراني.

المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية :

1/ الكتب

- قانون التعمير في ضوء الممارسة القضائية طبعة 2015.

2/ مذكرات التخرج

- مذكرة تخرج بعنوان المخالفات والعقوبات الخاصة برخصة البناء كرهان مستقبلي (حالة الشطر الثاني من تخصيص الإخوة فراد بمدينة قسنطينة) ائل الجامعية والمذكرات:

- برباري كريم ،درويش عبد الرؤوف مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن "التجاوزات القانونية للتخصيصات في مدينة قسنطينة 2007"(حالة تخصص بوالصوف)..
- بن حمادى عيسى "المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة" رسالة ماجستير 2009

3/ النصوص القانونية :

- قانون التهيئة والتعمير (قانون 90-91 المؤرخ في 01-12-1990) مع بعض التعليمات والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 و91-178 في 28-05-1991 والقانون المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015
- القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 للتوجيه العقاري من لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 55 ص1743 .
- الأمر رقم 59/26 المؤرخ في 25/09/1995 ، يعدل ويتمم القانون 90/25 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 55 ص 11 .
- القانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90/29 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 51 ص19.
- القانون 08/15 المؤرخ في 20/01/2008 يحدد قواعد ومطابقة البناء وإتمام إنجازها، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44 ص 19.

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 26 ص 953 .
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد الكيفية تحضير الشهادات ورخص التعمير ، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 26 ص 962.
- المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 176/91 ، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 01 ص 05
- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 يتعلق بشروط الغنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري عدد 32 ص 04 .
- القانون 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 عدد 51 ص 06 .
- القانون المدني المادة 324 .

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
57	أثار الوجود الروماني والبيزنطي في تبسة	01
57	آثار الإسلام في مدينة تبسة	02
57	التوسع العمراني في فترة الاستعمار	03
57	التوسع العمراني بعد الاستقلال.	04
60	موقع مدينة تبسة	05
68	حي الزيتون	06
69	موقع مجال الدراسة	07
70	شكل وتقسيم الحصص	08

76	التجاوز في العلو المرخص به	09
77	التجاوز في معامل الإستلاء	10
78	إستغلال الرصيف للتجارة	11
79	إضافة مدخل علي حساب الرصيف.	12
80	تحويل الواجهة الأمامية	13
81	خلق فتوحات غير مقررة	14
82	إخراج الشرفة أكثر من ما هو مقررة	15
82	تغير كلي للمخطط	16
83	تعدد المرائب	17
84	عدم إحترام رواق الطريق	18
84	عدم إحترام رواق الكهرباء	19
85	عدم وضع الاقنة تبين مراجع رخصة البناء	20
86	عدم وضع سياج	21

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة العربي التبسي " تبسة "

قسم الهندسة المعمارية

كلية العلوم و التكنولوجيا

استمارة البحث الميداني

إستمارة بحث جامعي قصد إنجاز مذكرة تخرج فالرجاء مساعدتنا

ضع علامة (+) في المكان المناسب وإملاً الفراغات:

1 معلومات حول الساكن:

العنوان.....

عدد أفراد الأسرة , هل من نفس العائلة نعم , لا

عدد الأسر

مهنة الأب.....

مهنة الأم.....

قيمة الدخل الشهري.....

2 معلومات حول الملكية:

طبيعة الملكية

ملك خاص , كراء

كيفية الحصول على قطعة الأرض

بلدية , وكالة عقارية , خواص , حالة أخرى اذكرها

.....

ما هي مساحة القطعة الأرضية.....

3 خصائص المسكن:

تاريخ البناء.....

حالة البناية: منتهية , غير منتهية

عدد الطوابق

واجهة المسكن: منتهية , غير منتهية

هل لديكم مشكل مع الجيران نعم , لا

إذا كانت الإجابة نعم فما طبيعة

المشكل.....

4 معلومات حول مطابقة البناء لدفتر الشروط:

هل قتم بعملية البناء بعد تحصلكم على رخصة البناء؟ نعم , لا

هل جرت عملية البناء وفق مخطط معماري؟ نعم , لا

هل قتم بإجراء تعديلات على مساكنكم؟ نعم , لا

في حال الإجابة بنعم فيما تتمثل هذه التغييرات

خلق فتوحات غير مقررة , تحويل مراب إلى مسكن

إضافة طابق , إضافة محل , تغيير الواجهة

حالات أخرى اذكرها.....

ما هي الأسباب التي جعلتك تقوم

بالتغيير.....

5 معلومات حول قانون التسوية:

هل تعرفون القانون الجديد المتعلق بتسوية البناءات؟ نعم , لا

في حال الإجابة بنعم هل انتم معنيون بعملية التسوية؟ نعم , لا

وهل بادرتم بوضع الملفات المتعلقة بعملية التسوية؟ نعم , لا

في حالة الإجابة ب لا فما أسباب عدم المبادرة؟

أسباب مادية , تعقيد العملية , أسباب أخرى

اذكرها.....

.....

وجزاكم الله خيرا.

الملخص:

من أهم السياسات السكنية التي ظهرت للحد من الطلب المتزايد على السكن ارتأت السلطات الى وضع برامج التحصيلات لسكان لتشييد بنياتهم , حسب رغباتهم وأذواقهم الخاصة في إطار ما حدد في رخصة البناء ودقتر الشروط, غير أنها شهدت الكثير من التجاوزات التي أدت إلى تشويه النسيج الحضري والاختلال بالمنظر الجمالي للإطار العمراني.

وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري أطر التحصيل بقوانين وهيئات لمراقبة عملية البناء والتشييد غير أن الصرامة في تطبيق هذه القوانين من طرف المسؤولين عنها كان في إطار محدود جدا, هذا ما أدى إلى ظهور الكثير من المخالفات العمرانية , ومع مرور الوقت وقلت تطبيق قرارات الهدم تم وضع قانون التسوية الذي عمل على تحسين وضعية التحصيل والتشجيع على إتمام البناءات لتحسين المظهر العمراني العام, ونظرا لعدم وعي السكان من جهة ولإجراءات تطبيقه المعقدة من جهة أخرى لم يحقق هذا القانون ما هو منتظر منه على الرغم من أنه لا تفصلنا سوى ثمانية اشهر عن آخر أجل حدد لعملية إيداع الملفات والقيام بعمليات التسوية اللازمة لتحسين منظر النسيج العمراني.

الكلمات الاستدلالية:

قوانين التعمير, الرخص, الشهادات, , المخالفات العمرانية, حصة, تحصيل الزيتون, العقوبات, قانون التسوية, المراقبة..

Résumé

Des politiques de logement les plus importants qui semblaient réduire la demande croissante de logements considérés comme les autorités à mettre les programmes les lotissement pour les résidents de construire Buniathm, selon leurs désirs et leurs propres goûts dans ce sélectionner le permis de construire et le livre des conditions, mais ils ont vu beaucoup d'excès qui ont conduit à la déformation du tissu urbain et le paysage déséquilibré cadre esthétique urbaine.

Bien que les cadres législatif algériens lotissement lois et des organismes de surveiller le processus de construction et de la construction, mais la rigueur dans l'application de ces lois de la partie responsable était dans un cadre très limité, ce qui a conduit à l'émergence d'un grand nombre d'irrégularités urbaines, et avec le passage du temps, et je l'ai dit l'application des ordres de démolition ont été placés Loi sur le règlement, qui a travaillé pour améliorer l'état des lotissement et encourager l'achèvement des bâtiments pour améliorer l'apparence physique de l'année, en raison du manque de sensibilisation de la population d'une part et les procédures d'application complexe d'autre part, ce qui est attendu d'elle n'a pas atteint cette loi, bien que ce soit seulement huit mois qui nous séparent d'un autre afin de sélectionner procédé Les fichiers et les opérations nécessaires pour améliorer la vue en tissu urbain de la colonie.