



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



مذكرة ماستر

ميدان: علوم الأرض والكون
الشعبة: جغرافيا و تهيئة الإقليم
تخصص: تهيئة حضرية

العنوان

البنائات العشوائية وتسويتها طبقا للتشريع الجزائري
دراسة نقدية تحليلية للقانون 08/15 - مدينة تبسة نموذجاً -

من إعداد الطالبتين

طواهرية هادية

قفايفية منال

أمام لجنة المناقش

جامعة العربي التبسي	رئيسا	أستاذ مساعد "أ"	حجام رياض
جامعة العربي التبسي	ممتحنا	أستاذ محاضر "أ"	جبنون إبراهيم
جامعة العربي التبسي	مقررا	أستاذ محاضر "أ"	بولمعيذ حسين

السنة الجامعية: 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا لإيـانجاز هذا البحث العلمي المتواضع
كما نتوجه بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف على
البحث الذي تابعه خطوة بخطوة, ولم يبخل علينا بنصائحه القيمة وزودنا
بكل ما عنده من توجيهات وأفكار نيرة وكان له الفضل في إنجاز هذه

المذكرة الدكتور *بولمعيز حسين*

كما لا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى

الدكتور: "جنون إبراهيم" وتوجيهاته القيمة

دون أن ننسى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

كما نقدم شكرنا لكل أساتذة قسم علوم الأرض والكون تخصص تهيئة

حضرية بجامعة- تبسة - الذين أطرونا خلال مسارنا العلمي

كما نتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من ساعدنا على إخراج هذه

المذكرة بشكلها النهائي من قريب أو من بعيد

لكم منا كل الشكر والعرفان

الإهداء

إلى أبي و أمي أطل الله في عمرهما بالصحة والعافية.

إلى أخي و أخواتي حفظهم الله.

إلى كتكوتَي العائلة.

بحر فجر*

إلى صديقتي و رفيقة دربي *منال*

إلى كل الأقارب والأصدقاء والزملاء.

إلى كل أساتذتنا الكرام .

أهدي ثمرة جهدي.

هادية

الإهداء

إلى أبي وأمي أعز و أغلى شخصين على قلبي اللذان أنارت
نصائحهما دربي و زينا حياتي و كانا سندا لي طوال مساري

الدراسي

أطال الله في عمرهما و أمدهما الصحة والعافية.

إلى أخواتي, حنان, فريال, حفظهم الله

وتوأم روعي وأختي الغالية ريان

وأخي نبيل

إلى كتكوتة العائلة.

أسيل (سوسو)

إلى صديقتي العزيزة ورفيقة دربي وحببتي هادية

إلى كل الأقارب والزملاء.

إلى كل أساتذتنا الكرام .

أهدي ثمرة جهدي.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر و عرفان
	فهرس المحتويات
	فهرس الخرائط
	فهرس الجداول
	فهرس الأشكال
	فهرس الصور
الفصل التمهيدي: المقدمة العامة	
1	1. المقدمة العامة
3	2. أسباب اختيار الموضوع
5	3. اشكالية البحث
5	4. فرضيات الدراسة
5	5. أدوات التحقق من صحة الفرضيات
8	6. الدراسات السابقة حول الموضوع
11	7. منهجية البحث
13	8. مراحل البحث
14	9. خطة البحث (مخطط العمل)
الفصل الأول: الاطار النظري للدراسة	
17	مقدمة الفصل
18	المبحث الأول: مفاهيم حول السكن العشوائي
18	المطلب الأول: تعريف السكن العشوائي، سماته وأنواعه
18	1- تعريف السكن العشوائي
21	2- سمات السكن العشوائي
21	3- أنواع السكن العشوائي
21	المطلب الثاني: تاريخ ظهور السكن العشوائي
22	المطلب الثالث: عوامل نشأة وظهور السكن العشوائي
25	المطلب الرابع: أنماط وخصائص السكن العشوائي
25	1- أنماط السكن العشوائي
26	2- خصائص السكن العشوائي
29	المطلب الخامس: التأثيرات السلبية للسكن العشوائي
29	1- المشاكل المنجزة عن السكن العشوائي

31	2- الأخطار الناجمة عن السكن العشوائي
31	3- انعكاسات السكن العشوائي
32	المطلب السادس: أساليب معالجة السكن العشوائي
35	المطلب السابع: بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي
40	المبحث الثاني: السكن العشوائي في الجزائر
40	المطلب الأول: واقع السكن العشوائي في الجزائر
41	المطلب الثاني: أسباب ظهور السكن العشوائي في الجزائر
43	المطلب الثالث: عوامل انتشار ظاهرة السكن العشوائي
43	1- العوامل القانونية
45	2- العوامل الادارية
45	3- العوامل الاجتماعية
46	4- العوامل الاقتصادية
47	المبحث الثالث: السياسات المنتهجة لمعالجة السكن العشوائي
47	المطلب الأول: تسوية البناءات العشوائية قبل سنة 2008
51	المطلب الثاني: تسوية البناءات العشوائية بعد سنة 2008
51	المطلب الثالث: أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية السكنات
53	المبحث الرابع: ماهية قانون تسوية البناءات 15/08
53	المطلب الأول: مفهوم قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 15/08
53	1- تعريف القانون 15-08
53	2- أهداف القانون 15-08
54	3- أهمية القانون 15-08
54	المطلب الثاني: مضمون القانون 15-08 والبناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطاره
54	1- مضمون القانون 15-08
55	2- البناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطار القانون 15-08
56	المطلب الثالث: خصائص القانون 15-08 ومدة صلاحيته
56	1- خصائص القانون 15-08
58	2- مدة صلاحية القانون 15-08
58	المطلب الرابع: إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08
60	المطلب الخامس: العقوبات المترتبة على مخالفات تحقيق المطابقة التي جاء بها القانون
62	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: مدينة تبسة (دراسة جغرافية عامة)	

64	مقدمة الفصل
65	المبحث الأول: مدينة تبسة: الدراسة الطبيعية
65	المطلب الأول: دراسة الموقع
65	1- خصائص الموقع
67	2- أهمية الموقع
67	المطلب الثاني: التضاريس
67	1- الجبال
68	2- السهول
68	3- الانحدارات
69	المطلب الثالث: المناخ
69	1- الحرارة
70	2- الأمطار
71	3- الرياح
72	المطلب الرابع: الشبكة الهيدروغرافية
74	المبحث الثاني: مدينة تبسة: الدراسة البشرية (الخصائص السكانية)
74	المطلب الأول: نمو السكان
74	1- مرحلة ما قبل الاستقلال
74	2- مرحلة ما بعد الاستقلال
76	المطلب الثاني: الكثافة السكانية
78	المطلب الثالث: التراكيب السكانية
78	1- التراكيب النوعية والعمرية للسكان
80	2- التركز السكاني
82	3- التراكيب الاقتصادية للسكان
85	المطلب الرابع: التجهيزات والهياكل القاعدية
86	1- التجهيزات
89	2- الهياكل القاعدية
93	3- هياكل تجميع ورمي النفايات
94	المبحث الثالث: مدينة تبسة: الدراسة العمرانية
94	المطلب الأول: تاريخ ونشأة المدينة
95	المطلب الثاني: النمو الحضري ومراحلته بالمدينة
95	1- النمو الحضري

96	2- مراحل التطور العمراني
98	المطلب الثالث: واقع الحضيرة السكنية بالمدينة
98	1- تطور الحضيرة السكنية بمدينة تبسة
100	2- التوزيع المكاني للسكنات في بلدية تبسة
101	3- معدل استخدام السكن (TOL)
101	4- معدل استخدام الغرفة (TOP)
102	5- أنماط السكنات في البلدية
107	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: السكن العشوائي وأساليب معالجته بمدينة تبسة	
109	مقدمة الفصل
110	المبحث الأول: واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة
110	المطلب الأول: أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة
113	المطلب الثاني: الانتشار المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة
115	المطلب الثالث: الخصائص العمرانية للسكن العشوائي بمدينة تبسة
118	المطلب الرابع: أنماط السكن العشوائي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة
119	المطلب الخامس: السكن العشوائي و أثره على التوسع الحضري بمدينة تبسة
122	المبحث الثاني: تسوية البناءات العشوائية بالمدينة في ظل قانون 15/08
122	المطلب الأول: سيرورة القانون: دراسة وصفية إحصائية
128	المطلب الثاني: سيرورة القانون: دراسة ميدانية تحليلية
137	المبحث الثالث: اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي
137	المطلب الأول: اقتراحات لإثراء قانون تسوية البناءات 15/08
144	المطلب الثاني: اقتراحات عامة لتسوية البناءات العشوائية
144	1- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي عامة
145	2- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي بمنطقة الدراسة
147	خلاصة الفصل
148	الخلاصة العامة
149	قائمة المراجع
155	الملاحق

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
70	المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2015	01
71	معدل التساقط الشهري لمدينة تبسة خلال سنة 2015	02
72	اتجاه الرياح وتكرار هبوبها في مدينة تبسة	03
75	تطور معدلات نمو سكان مدينة تبسة (1966 - 2020)	04
76	عدد السكان والكثافة السكانية بمدينة تبسة سنة 2018.	05
79	التركيب العمري لسكان مدينة تبسة لسنة 2018	06
81	توزيع الأسر العادية والجماعية حسب بلدية الإقامة والتشتت ومتوسط حجم الأسر	07
83	توزيع السكان العاملين حسب الفروع النشاط الاقتصادي في بلدية تبسة 2008	08
91	تغطية المساكن المشغولة بشبكات المرافق في بلدية تبسة سنة 2008	09
99	تطور حضيرة سكن مقارنة بعدد السكان ببلدية تبسة خلال فترة (1998-2014)	10
99	تطور نسبة شغل المسكن TOL	11
100	التوزيع المكاني لحضيرة السكن بلدية تبسة سنة 2008	12
101	عدد المساكن ومعدل استخدامها في بلدية تبسة 2008	13
102	توزيع عدد المساكن المشغولة حسب عدد الغرف في بلدية تبسة 2008	14
103	توزيع حضيرة السكن حسب حالة شغل المسكن في بلدية تبسة سنة 2008	15
104	توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناء في بلدية تبسة سنة 2008	16
110	مراحل تطور السكان ومعدلات النمو بين (1870 - 2008)	17
112	مدينة تبسة الوافدون من و إلى بلديات الولاية لسنة 2016	18
114	توزيع السكنات العشوائية حسب الأحياء في بلدية تبسة سنة 2008	19
122	توزيع عدد الملفات المستقبلية في إطار قانون 15/08 في بلدية تبسة (2008-2020)	20
124	عدد و نسبة الملفات المقبولة على مستوى لجنة الدائرة (2008-2020)	21
126	توزيع عدد السكنات في بلدية تبسة خلال الفترة (2008 - 2020)	22
129	توزيع العاملين في القانون 08-15 حسب سنوات الخبرة	23

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
55	البنائيات التي يشملها قانون 08/15 لمطابقة البنائيات وإتمام انجازها	01
70	تمثيل بياني يوضح المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2015	02
71	تمثيل بياني يوضح تغيرات كمية التساقط خلال الأشهر لسنة 2019	03
79	الهرم السكاني لمدينة تبسة لسنة 2018	04
81	توزيع الأسر العادية والجماعية حسب بلدية والتشتت ومتوسط حجم	05
83	توزيع السكان العاملين حسب الفروع النشاط الاقتصادية في بلدية تبسة 2008	06
96	التطور العمراني لمدينة تبسة	07
100	توزيع المكاني لحضير السكن في بلدية تبسة لسنة 2008	08
102	توزيع المساكن المشغولة حسب عدد الغرف بلدية تبسة 2008	09
103	توزيع حضير السكن حسب حالة شغل المسكن في بلدية تبسة سنة 2008	10
104	توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناية في بلدية تبسة 2008	11
111	تعداد السكان من سنة 1870 إلى غاية 2008	12
123	الملفات المودعة للتسوية في إطار القانون 15-08 ببلدية تبسة (2008-2020)	13
125	تطور وضعية الملفات المقبولة من طرف لجنة الدائرة بتبسة (2010-2020)	14
126	تطور عدد الملفات المحولة للجنة الدائرة بتبسة خلال الفترة (2008-2020)	15
129	نسبة توزيع العاملين في إطار تطبيق القانون 08/15	16
130	توزيع العاملين في إطار القانون 15-08 حسب سنوات عملهم السابقة	17
130	تكوين الموظفين حول كيفية تطبيق أحكام القانون 08/15	18
131	كيفية تعامل العاملين في القانون 08/15 مع أحكامه	19
131	العراقيل التي واجهها العاملين بالقانون 08/15 ببلدية تبسة	20
132	نسبة تأثير المراسيم التنفيذية في نجاعة القانون 08/15	21
133	حملات التوعية للتعريف بالقانون و مضمونه للمواطنين	22
133	الأسباب التي حالت دون التعريف بالقانون و شرح أحكامه	23
134	نسبة جهل المواطنين لأحكام القانون 08/15	24
134	الجوانب التي شكلت عائقا في مواجهة تطبيق القانون 15-08	25
135	تقييم مدى إنخراط المواطنين في عملية التسوية	26
135	نسبة متابعة الملفات الموافق عليها في إطار القانون 08/15	27
136	نسبة مساهمة المراسيم التنفيذية في حل إشكالات القانون 08/15	28

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
66	الموقع الإداري لمدينة تبسة	01
66	موقع ولاية تبسة بالنسبة للجزائر	02
66	الموقع الإداري لمدينة تبسة	03
68	خريطة الانحدارات لمدينة تبسة	04
73	وضعية مدينة تبسة واتجاهات توسعها بالنسبة للشبكة المائية داخل الحوض التجمعي	05
77	توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة	06
90	شبكة الطرق بمدينة تبسة	07
96	امتداد العمران نحو المنطقة الجبلية	08
113	مناطق انتشار السكن العشوائي في مدينة تبسة سنة 2016	09
121	اقتراحات التوسع العمراني حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	10
127	توزيع ملفات السكنات حسب القطاعات العمرانية 2008-2020	11

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
116	بناء فوضوي فوق أرض فلاحية	01
118	مشاكل البناء العشوائي	02
118	سكن عشوائي هـش بحي سكانسكا	03

ملخص الدراسة

الملخص:

بسبب النمو الكبير للسكان في الجزائر عرفت هذه الأخيرة عجزا سكنيا كبيرا مس بدرجة أكبر المدن الكبرى، حيث شهدت هجرة ريفية نتج عنها توطن السكان بصفة عشوائية و فوضوية داخل المدن وعلى أطرافها. هذه الوضعية دفعت بالسكان إلى أساليب متعددة بهدف تلبية حاجاتهم من السكن معتمدين في ذلك على مواردهم الخاصة والذاتية في بناء سكنات فردية تفنقر غالبيتها يفنقر للمعايير التقنية الخاصة بالعمران و التعمير، كما أن العديد منها بقي غير مكتمل البناء سواء من الناحية الإنشائية أو الجمالية.

في ظل هذه الوضعية القائمة، وبغية تجنب تفاقم هذه المعضلة سعت الدولة الجزائرية إلى سن العديد من القوانين و التنظيمات التي من شأنها تنظيم سوق العقار و تسوية البناءات سواء الفوضوية منها، أو تلك التي يحوز أصحابها على رخص البناء غير أنهم لم يلتزموا بمعايير البناء طبقا للقانون. إذ يعد القانون 15/08 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، أحد أهم التدابير القانونية التي انتهجتها الدولة في هذا المجال. هذا الأخير الذي عرف عند انطلاقة العديد من العراقل، مما جعل نسبة انخراط السكان فيه ضعيفة. هذا ما جعل الدولة تلجأ إلى تمديده مع إضفاء نوع من المرونة عليه من خلال إدراج تدابير تبسط كفاءات تحقيق مطابقة المباني من أجل إتمام إنجازها كما جاء ذلك في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 .

بعد مرور أكثر من عشر سنوات من بداية تطبيق القانون 15/08، و بغية الوقوف على مدى نجاعته في تسوية البناءات ومطابقتها، وبغية تحديد مختلف العراقل والتحديات التي حالت دون تطبيقه ونجاحه بالشكل المأمول، جاءت هذه الدراسة النقدية التحليلية لنصوصه، مع اعتماد دراسة ميدانية ركزنا فيها بحثنا على مدينة تبسة والفاعلين في ميدان البناء والتعمير، وذلك كون هذه الأخيرة شهد نسيجها العمراني انتشارا واسعا للسكنات العشوائية سواء الصلبة منها والقابلة للتسوية، ناهيك على وجود نسبة كبيرة من السكنات غير مكتملة البناء والتي تشوه المشهد العمراني للمدينة.

الكلمات المفتاحية:

السكن العشوائي، تسوية البناءات ومطابقتها، القانون 15/08، عشرية من التطبيق، تبسة.

Abstract

Due to the great growth of the population in Algeria, the latter has known a large housing deficit that has affected more major cities, as it witnessed rural migration that resulted in the settlement of the population in an arbitrary and chaotic manner within the cities and on their outskirts. This situation has pushed the population to various methods in order to meet their housing needs, relying on their own resources to build individual dwellings, most of which lack technical standards for construction and reconstruction, and many of them remain incomplete construction, whether in terms of construction or aesthetics.

In light of this current situation, and in order to avoid exacerbating this dilemma, the Algerian state sought to enact many laws and regulations that would regulate the real estate market and settle buildings, whether chaotic, or those whose owners possess building permits, but they did not abide by building standards according to the law. . Law 08/15 issued on 20 July 2008, which defines the rules for matching buildings and completing their completion, is one of the most important legal measures adopted by the state in this field. The latter, upon its inception, knew many obstacles, which made the population's enrollment rate weak. This is what made the state resort to extending it while giving it a kind of flexibility through the inclusion of measures that simplify the modalities for achieving conformity of buildings in order to complete their completion, as stated in the Joint Ministerial Instruction No. 04 of September 06, 2012.

After more than ten years have passed since the beginning of the implementation of Law 15/8, and in order to determine the extent of its success in settling and matching buildings, and in order to identify the various obstacles and challenges that prevented its implementation and success in the desired manner, this critical and analytical study of its texts came with the adoption of a field study that focused on In it, we discussed the city of Tebessa and the actors in the field of construction and reconstruction, because the latter has witnessed a wide spread of informal settlements, whether solid or reconcilable, not to mention the presence of a large proportion of incomplete buildings that distort the urban landscape of the city.

Key words:

Random housing, building settlement and matching, Law 08/15, decimal implementation, Tebessa.

المقدمة العامة

المقدمة العامة

إن انتشار السكن الفوضوي أو العشوائي ظاهرة ناتجة عن تلبية الحاجيات الضرورية للحياة لكن في انعدام للشروط المنصوص عليها وفقا لقوانين العمران والتعمير. هذا التوجه يعتبر حتمية كون المجتمع والوافدين الجدد إلى الوسط الحضري، غالبا ما يكونون في حاجة ماسة لسكن يمكنهم من العيش الكريم. لكن في ظل عوامل اقتصادية وبشرية غير متكافئة وتوسع الاختلالات في كل الميادين لاسيما في مجال السكن الذي يترجم جليا المفارقات والتباينات بين أفراد المجتمع، مع وجود فوارق مجالية واضحة المعالم والتي تبدو جلية في أرض الواقع.

تعد الجزائر من الدول التي تشهد زيادة كبيرة في معدلات النمو الحضري، وذلك بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها، إذ أنها عرفت خلال المرحلة الاستعمارية نموا سكانيًا بطيئًا نتيجة تداعيات الحروب والظروف المعيشية السيئة. أما خلال مرحلة الاستقلال، فقد شهدت انفجارا سكانيًا كبيرًا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدن نتيجة الهجرة من الريف نحو المدينة بحثًا عن العمل ومستوى معيشي أفضل، مما جعل واقع المدينة يعاني من مشاكل عديدة لعل من أبرز مظاهرها انتشار البناء العشوائي أو ما يصطلح عليه بالبناء الفوضوي. هذا الأخير شكل عائقًا أمام تطبيق مختلف المخططات العمرانية مما أثر سلبًا على التنمية العمرانية. كما ان انتهاء الجزائر لسياسة التصنيع بعد الاستقلال وتركزها داخل المدن خصوصًا الكبرى منها، وتهميش دور القطاع الفلاحي والريف عمومًا، كل ذلك شكل عاملاً هاماً ومباشراً في زيادة جذب سكان الريف نحو هذه المدن. هذه المناطق المتخلفة بدأ يتسع نطاقها وتنتشر أكثر مما مضى، فأصبحت الدولة في أغلب الأحيان غير قادرة على تلبية حاجيات التوسع العمراني مما اضطر السلطات المعنية إلى إصدار جملة من القوانين الرامية لتسوية وضعية البناء غير الشرعي.

إن وجود الكثير من التجمعات السكنية التي لا يملك قاطنوها سندات رسمية، والبعض الآخر تعتبر سنداتهم باطلة في نظر القانون لوجود خلل إجرائي في نشأتها، أو أنها ناقصة و غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية، فضلاً عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات سكنية غير مهيأة وغير منظمة، ولا تتوفر على مختلف الشبكات القاعدية (التطهير، الماء، الكهرباء ...). أمام هذه الوضعية أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة العقار عمومًا و

السكني منه خصوصا، هذا ما خلق وضعية معقدة تتسم أساسا في وجود العديد من التجمعات العمرانية العشوائية، و التي تحتوي على سكنات ذات نمط عمراني حديث و له قابلية للسكن، يوجي للناظر في أول الامر أنها عبارة عن سكنات قانونية.

ورغبة في تسوية هذه البنايات العشوائية ، جاء تدخل المشرع الجزائري كمحاولة منه لحل هذا الإشكال الكبير أو الحد منه، تجلى ذلك من خلال إصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها.

لقد تضمن هذا القانون العديد من التدابير والترتيبات التي حددت طبيعة البنايات المعنية بالمطابقة، والبنايات غير المعنية بها، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له كالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، بالإضافة إلى القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية له المحددة لكيفيات تحضير شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم، و آخرها المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006.

ونظرا للإجراءات المعقدة في عملية المطابقة، صدرت كذلك تعليمات وزارية مشتركة توضح وتفسر القوانين السابقة كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تضمنت تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. والتعليمات الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 8 أفريل 2013 المتضمنة مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. كما أن وجود الكثير من البنايات التي لا تحترم قواعد البنايات ومعايير البناء، و التي لم يراعى فيها وضعيات شبكات التهيئة، طرحت مسألة البنايات غير القابلة للمطابقة. في هذا الصدد صدرت تعليمات وزارية لوزير السكن والعمران رقم 1000/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009. المتضمنة تطبيق أحكام القانون 08-15 السابق ذكره.

تشمل مطابقة البنايات وإتمام إنجازها عدة اجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات الملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية، بدء بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية وإبداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة عليه من طرف اللجان المختصة.

ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بالقانون 08-15 السالف الذكر لأجل تسوية البناءات الفوضوية، إما لجهلهم أو لتخوفهم، فقد رغب المشرع الجزائري في التريث نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف المواطنين، وهو ما ترجمه في تمديد آجال القانون السابق الذكر لثلاث سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 179.

تبعا لما تمت الإشارة إليه، حاولنا من خلال هذه الدراسة التحليلية التطرق إلى الواقع والتحديات بعد أكثر من عشرية من التطبيق لتسوية البناءات العشوائية ومطابقتها طبقا للقانون 08-15 بمدينة تبسة، كونها مدينة ذات وظيفة خدماتية وصناعية، وإمكانيات سياحية نظرا لكونها مدينة تاريخية وتقع على الحدود الجزائرية التونسية، كما سنحاول إبراز مختلف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية وكذلك العمرانية للسكان والسكن بهذه الأحياء العشوائية، من خلال دراسة ميدانية لعينة من هذه الأحياء، إضافة إلى التطرق لمدى تحقيق تسوية البناءات العشوائية في ظل القانون 08-15 بما يسمح بتحقيق التنمية المحلية المستدامة للمنطقة. كما حاولنا دراسة القانون دراسة تحليلية نقدية لما جاء فيه من مواد ونصوص تنظيمية، من خلال الاستعانة بأراء الخبراء و المختصين من خلال أسلوب المقابلة.

1- أسباب اختيار الموضوع:

لقد اجتمعت العديد من العوامل التي دفعت بنا لاختيار هذا الموضوع، أهمها أن ظاهرة السكن العشوائي هي ظاهرة خطيرة، إذ ترجع خطورتها إلى عدة عوامل موضوعية تتمثل أساسا في:

1- خطورة الظاهرة حتى لم يعد من الممكن التغاضي عنها أو تجاهلها، كما أنها أضحت اتجاها عاما وغالبا في كافة مدننا على اختلاف أحجامها ومواقعها، بل تعدى الأمر إلى غزوها للمناطق الريفية القريبة من المدن.

2- اعتبار البيئة العشوائية العمرانية منها أو الاجتماعية بؤرا للعديد من الآفات الاجتماعية، فهي غالبا ما تشكل مناطق لتفريخ المجرمين والخارجين عن القانون.

3- محاولة سبر ومعرفة أسباب وأبعاد ظاهرة البناء الفوضوي وأساليب معالجتها.

4- كونها تشكل ظاهرة اجتماعية تقوم بالأساس على قيام شريحة من السكان بأخذ زمام المبادرة وحل مشاكلها المتعلقة بعدم توفر السكن، وذلك خارج إطار القانون وبإمكانيات مادية شخصية.

هذا ما يجعل من دراسة هذه الظاهرة وتحليلها ومحاولة احتوائها ومعالجتها من شأنه أن يخفف من أزمة السكن التي استفحلت بلادنا.

كذلك من الدوافع الشخصية هو انتشار ظاهرة السكن العشوائي بحدة في بلدية تبسة، كونها مدينة تاريخية تتميز بموقعها الجغرافي الهام، هذا ما لاحظناه شخصيا أثناء زيارات ميدانية لبعض أحياءها. وبحكم احتكاكنا بالسكان باعتبارنا أبناء المنطقة لاحظنا وجود انتشار كبير للسكن العشوائي خصوصا النمط الصلب منه ضمن تجمعات سكانية بدون ملكية ومنذ فترات زمنية طويلة، حيث كان الكثير منهم يسعى لتسوية سكناتهم في إطار القوانين السارية المفعول، بما في ذلك قانون تسوية البناءات ومطابقتها (08-15)، خصوصا وأن غالبية سكناتهم ذات نمط عمراني حديث (سكنات صلبة)، هذا ما دفعنا للتساؤل حول الظروف التي أدت إلى نشأة هذه الأحياء العشوائية بالمنطقة، والكيفية المثلى لمعالجة هذه الوضعية.

تبعاً لذلك حاولنا تسليط الضوء على هذه الظاهرة في المدن الكبرى الداخلية كونها تشكل رقما مهما في معادلة الشبكة الحضرية بالجزائر، كما هو الحال بالنسبة لمدينة تبسة، التي بحكم موقعها الجغرافي وإقليمها الغني، أضحت مجالا يعرف انتشارا مستمرا لهذه الظاهرة في غياب دراسات تحليلية وميدانية في هذا المجال.

هذه العوامل تضاف بطبيعة الحال إلى كون السكن العشوائي شكل ولا يزال يشكل في الجزائر وغيرها من الدول العربية، أحد أكثر الحلول التي يلجأ إليها السكان لتلبية احتياجاتهم من السكن، إذ لم تعد تقتصر على فئة معينة من المجتمع، بل أضحت ظاهرة عامة مست حتى الميسورين والأثرياء داخل المدن وخارجها. كما أن اهتمام الدولة بمعالجة مثل هذه الظاهرة من خلال صدور قانون تسوية البناءات ومطابقتها رقم 08-15 ومحاولة تفعيله في أرض الميدان لكن دون نتائج ملموسة تذكر، جعلنا نطرح التساؤل حول مدى فاعلية مثل هذه القوانين، هذا من جهة، ومن جهة ثانية نحاول فهم الأسباب التي جعلت من تأثير هذا القانون محدودا، إذ لم يجد صدق وتفاعلا من طرف السكان المعنيين بتسوية بناياتهم، مما جعل الدولة تمدد في كل مرة في آجال تطبيقه.

2- إشكالية البحث:

بعد استعراض أسباب اختيارنا لدراسة موضوع السكن العشوائي في مدينة تبسة، سنحاول معرفة واقع وتحديات تطبيق تسوية البناءات الفوضوية ومطابقتها طبقا للقانون 08-15 في مدينة تبسة بعد أكثر من عشرية من بداية تطبيقه، حيث سنركز في بحثنا على نمط السكنات العشوائية الصلبة.

بغية تحقيق هذه الأهداف نجد من الضروري طرح العديد من الأسئلة المهمة التي تساعدنا في هذا البحث، والتي على ضوءها يمكننا تحقيق الهدف المبتغى من وراء هذا البحث.

تبعاً لذلك يمكن طرح الأسئلة التالية:

- 1- إلى أي مدى تم تحقيق أهداف القانون رقم 08/15 لتسوية البناءات ومطابقتها في مدينة تبسة و ذلك بعد مرور أكثر من عشرية من الزمن منذ بداية تطبيقه ؟
- 2- ماهي الصعوبات و العراقيل التي واجهت هذا القانون وحالت دون تحقيقه لأهدافه بمدينة تبسة ؟
- 3- ما هي الحلول والمقترحات التي يمكن وضعها بغية الوصول بالقانون للنجاعة اللازمة لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي الصلب بمدينة تبسة ؟

3- فرضيات الدراسة:

فرضيات الدراسة هي عبارة عن حلول مؤقتة أو تفسيرات نضعها كي تساعدنا في حل المشكلة من أجل تحقيق أهداف الدراسة والإجابة على الأسئلة المطروحة ضمن إشكالية البحث، وعليه يمكننا وضع الفرضيات التالية:

- **الفرضية الأولى:** بعد مرور أكثر من عشرية من الزمن من تطبيق قانون تسوية البناءات (15/08) بمدينة تبسة، لم يحقق هذا القانون أهدافه وذلك بسبب ضعف انخراط المواطنين فيه بسبب وجود العديد من العراقيل المالية ، الاعلامية و المعرفية.
- **الفرضية الثانية:** بعد مرور عشرية من الزمن من تطبيق قانون تسوية البناءات (15/08) بمدينة تبسة، لم يحقق هذا القانون أهدافه و ذلك بسبب وجود ثغرات و عيوب تخللت نصوصه القانونية؟

4- أدوات التحقق من صحة الفرضيات:

تقسم أدوات البحث العلمي الخاصة بالتحقق من صحة الفرضيات إلى ثلاث أدوات

رئيسية يمكن تلخيصها على النحو التالي:

4-1- الاستبانة (الاستبيان):

يعتبر الاستبيان أداة ملائمة للحصول على معلومات وبيانات وحقائق مرتبطة بواقع معين. ويقدم الاستبيان على شكل عدد من الأسئلة المغلقة أو المفتوحة يتطلب الإجابة عنها من قبل عدد من الأفراد المعنيين بموضوع الدراسة، ويعتبر الاستبيان من أدوات البحث العلمي الرئيسية والتي تساهم في التحقق من صحة فرضيات الدراسة. وعند إعدادنا للاستبيان أخذنا بعين الاعتبار عدة نقاط أهمها:

- تحديد هدف الاستبيان في ضوء أهداف الدراسة.
- أن تكون استمارة الاستبيان مختصرة ومجدولة بشكل مبسط لسهولة تعبئتها من قبل السكان، مع التركيز على عدم توجيه أي أسئلة تتطلب تفكيراً عميقاً أو تحتاج إلى وقت وجهد من المفحوص أثناء الكتابة.
- حصر المعلومات التي لم نستطع الحصول عليها من الجهات الرسمية في نموذج الاستبيان وعدم اقام أي أسئلة تتوفر إجاباتها لدى الباحث من خلال المراجع أو الدراسات السابقة ضمن استمارة الاستبيان.
- مساعدة جميع المفحوصين على تعبئة الاستبيان من خلال الاتصال المباشر مع السكان أنفسهم، وتقريغ الإجابة على نموذج الاستبيان والاكتفاء بقراءة السؤال دون التأثير عليهم في الإجابة، ويقتصر ذلك على الأفراد الذي لا يجيدون القراءة باللغة العربية أو لا يجيدون تعبئة الاستبيان بطريقة صحيحة، وتساعدنا هذه الطريقة في ترشيد استمارات الاستبيان وعدم استبعاد أي استمارة نتيجة نقص معلومة أو خطأ في البيان، هذا ما جعل نسبة الاسترجاع مرتفعة.
- التأكد من التسلسل المنطقي لكل سؤال في الاستبيان وحذف الأسئلة غير المهمة بالرجوع إلى الأستاذ المشرف على البحث.
- طريقة توزيع الاستبيان: تم استخدام طريقة العينة العشوائية البسيطة وهي التي يتم اختيارها بحيث يكون لكل فرد من مجتمع الدراسة فرص متكافئة في الاختيار.

4-2- المقابلة الميدانية:

تعتبر المقابلة استبياناً شفوياً، والفرق الأساسي بين الاستبيان والمقابلة يتمثل في أن المفحوص هو الذي يكتب الإجابة على أسئلة الاستبيان، بينما يكتب الباحث بنفسه إجابات المفحوص في المقابلة. والمقابلة أداة هامة للحصول على المعلومات من مصادرها مباشرة، كما أنها تعطي الباحث مدلولات قد تفوق تلك التي يحصل عليها من خلال الاستبيان، ذلك لأن المقابلة تمكن الباحث من دراسة وفهم التعبيرات النفسية للمفحوص والاطلاع على مدى انفعاله وتأثره بالمعلومات التي يقدمها، ويجب أن تكون الأسئلة الموجهة في المقابلة مفتوحة وليست مغلقة مثل الاستبيان مع الاعتماد على مناقشة المفحوص بالاستناد على مجموعة أفكار مكتوبة وليست أسئلة مصاغة مسبقاً. ويتطلب الإعداد للمقابلة تحديد أهداف المقابلة ونوع المعلومات المطلوب الحصول عليها وتحديد الأفراد أو الجماعات التي سوف يتم مقابلتهم قبل التنفيذ الفعلي للمقابلة. وتتخذ المقابلة أشكالاً متعددة، فقد تكون فردية يقابل فيها الباحث مفحوصاً واحداً، وقد تكون جماعية يقابل فيها عدد من الأشخاص، وقد تكون عفوية أي لم يتم الإعداد المسبق لها.

في هذا البحث تم استخدام شكلين من المقابلة الميدانية هما:

- **زيارة المؤسسات الحكومية:** ويطلق على هذا النوع من المقابلات بالمقابلة المسحية وسميت بذلك لأن الهدف من إجرائها الحصول على معلومات وبيانات وآراء بعض المختصين. شملت هذه الزيارات عدد من المؤسسات والإدارات الحكومية مثل مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة، وكذلك مسؤول المصالح التقنية ببلدية تبسة، والهدف الرئيسي من تلك الزيارات هي الحصول على معلومات (جداول، خرائط) عن منطقة الدراسة، خصوصاً المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وكذلك الحصول على معلومات حول مجتمع الدراسة بالأحياء العشوائية في مدينة تبسة بالخصوص.

- **مقابلة السكان:** وشملت زيارة بعض السكان في منازلهم، تم فيها مراعاة عدم طرح أمور وقضايا متوفرة سلفاً كمعلومات خام أو كدراسات سابقة، باستثناء الأمور التي نحتاج إلى التحقق منها بشكل تفصيلي كالمعطيات الاجتماعية والاقتصادية، والجدير بالذكر أن الكثير من هذه المقابلات جاءت بوساطة من بعض الأصدقاء والأصهار بالحي العشوائي بمدينة تبسة من خلال إصرار بعض السكان على عرض مشكلتهم المتعلقة بالسكن العشوائي، وقد تم الاستفادة من

المعلومات المقدمة من السكان ولا سيما المعلومات الخاصة بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية، مع التحقق من المعلومات العمرانية عن طريق المسوحات الميدانية.

4-3- الملاحظة:

تعتبر الملاحظة وسيلة هامة من وسائل تجميع البيانات، ذلك لأنها تعطي وصف شامل عن الواقع الحالي. ويمكن تسهيل عملية الملاحظة من خلال الوسائل الحديثة كالتصوير الميداني، بالإضافة إلى استخدام الوسائل السمعية أو البصرية الأخرى إن لزم الأمر، بالإضافة إلى استخدام وسيلة التسجيل الفورية لما يتم ملاحظته، وقد تم الاستفادة من أداة الملاحظة إلى جانب المقابلات الميدانية كوسيلة من وسائل الحصول على معلومات إضافية قد لا تتوفر من خلال إعداد استمارة الاستبيان العادية والتي غالبا ما تكون إجاباتها محددة، بحيث يسهل تحويلها إلى معلومات رقمية.

5- الدراسات السابقة حول الموضوع:

من خلال بحثنا في الموضوع وتتبّع وتفحص مختلف الدراسات والكتابات حول ظاهرة السكن العشوائي، وجدنا أن أغلب الدراسات المنجزة تطرقت للموضوع من جانب واحد، يتعلق بمدى انتشارها في المدن الكبرى فقط، من خلال دراسات وصفية تحليلية لعينات من أحياء عشوائية، وأخرى ركزت في غالبيتها على الجانب الاجتماعي للظاهرة. تبعا لذلك يمكن أن نورد أهم الدراسات التي تطرقت لظاهرة السكن العشوائي في منطقة الدراسة، والتي يمكن أن نوجزها في ما يلي:

1. دراسة تتمثل في أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية للباحثة: نعيمة حمود حرم بومعوش، والموسومة بعنوان: "ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية -حالة مدينة قسنطينة"، من جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة سنة 2016، خلصت الباحثة إلى أن هذا النوع من البناء أثر سلبا على المورفولوجيا العامة للمدينة، وشوه المنظر الجمالي الذي كانت تتمتع به منذ عقود، كما أدى إلى تدهور الإطار المعيشي للسكان مع تفاقم الأوضاع في ميدان التجهيزات القاعدية داخل الأحياء الفوضوية، بالإضافة إلى استفحال الآفات الاجتماعية. كل هذا جعل من إشكالية السكن الفوضوي رهانا رئيسيا للحوكمة الجزائرية التي سارعت إلى وضع مجموعة من القوانين التي من شأنها التكفل بالمشكلة، ومنها قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وتمام إنجازها،

والذي يقوم على أسلوب التسوية الشاملة التي تشمل كل من الوعاء العقاري لأرضية البناء والوضعية العمرانية له، لكن الواقع أظهر تماطل السلطات المحلية في تطبيق هذا القانون خاصة فيما يتعلق بالبناء الفوضوي، كما خلصت الباحثة إلى أن العقار أو الملكية لعقارية هي الإشكال الحقيقي أو العقبة الكؤود التي تقف في وجه تسوية البنايات الفوضوية، لأن مضمون التسوية الشاملة هو تسوية الوضعيتين العمرانية والعقارية، إذن ومن أجل التكفل الجيد بمشكل البناء الفوضوي، فإنه لزاما على الدولة أن تسارع إلى حل مشكل العقار وتصفيته من خلال تحديد الملكيات بمختلف الوسائل المادية والتشريعية الموجودة والعمل على تحقيق التسوية الشاملة المرهونة بالتسوية العقارية.

2. دراسة تتمثل في أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة الإقليمية للأستاذ الباحث: حسين بولمعيذ بن ساعد بعنوان: "ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص أساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة-مدينتي سكيكدة و الحروش نموذجا- شمال شرق الجزائر- من جامعة باجي مختار- عنابة سنة 2019، جاءت هذه الدراسة التي ركزت على مدينتين تختلفان من حيث الحجم والوظيفة، وهما مدينة سكيكدة كمدينة كبرى ذات وظيفة تجارية وصناعية، ومدينة الحروش كمدينة صغرى ذات وظيفة تجارية، وتوجه عام ذو طابع زراعي، حيث تهدف الدراسة إلى إبراز مدى تأثير كل من عامل الحجم ووظيفة المدينة في خصائص السكن العشوائي، هذا من جهة، ومن جهة ثانية تقديم مختلف الاقتراحات المتعلقة بأساليب معالجة هذه المشكلة العمرانية وفقا لخصائص السكن العشوائي في كل مدينة وذلك في ظل التنمية العمرانية المستدامة، واعتمد الباحث على استخدام المنهج المقارن أثناء دراسة المقارنة على مستوى النسيج العمراني. ونموذج الإسكان العشوائي وعلى مستوى الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للسكان والسكن في كل مدينة على حدى. حيث توصل الباحث إلى العديد من النتائج الميدانية و التي تنص على عدم وجود علاقة إلزامية أو طردية بين حجم و وظيفة المدينة و نمط السكن العشوائي المنتشر. غير أن الباحث توصل إلى حقيقة مفادها أن غالبية السكنات المنتشرة بالمدن الصغرى هي من النمط العشوائي الصلب القابل للتسوية في إطار القانون 15/08. غير أن وجود العديد من العراقيل حالت دون تطبيقه بالشكل الجيد، و خصوصا تلك المتعلقة بالجانب المالي و التكاليف المترتبة عن عملية التسوية والتي هي على عاتق السكان، مما دفعهم إلى

العزوف عن الانخراط فيه. كما لوحظ أن السلطات المحلية لم تؤدي واجبها كما يجب من خلال ضعف الحملات الإعلامية و التعريف بالقانون و محتوياته و كذلك ما يقدمه من امتيازات.

3. دراسة تتمثل في مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون بعنوان "تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08/15" من إعداد الطالبتين: سولمية سمية، بسكري ابتسام، بجامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية. حيث كانت الدراسة ذات طابع قانوني تبعا للإشكالية التي تم طرحها و المتضمنة ماهية البناءات الفوضوية وكيفية تسويتها في ظل القانون 08/15.

4. دراسة تتمثل في مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تهيئة حضرية بعنوان "السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة" دراسة حالة حي "الزاوية" بمدينة تبسة، جامعة الشيخ العربي التبسي، من إعداد الطلبة: حمزوي علاء، قبلة هارون، حملة عادل، سنة 2018. ركزت هذه الدراسة على مدينة تبسة كمدينة كبرى ذات موقع جغرافي هام كونها مدينة داخلية تنتمي لإقليم الهضاب العليا الشرقية، كما أنها تعد من المدن الحدودية مما يعطيها بعدا استراتيجيا، مما أدى إلى الانتشار الكبير للسكن العشوائي بها، وكان له بالغ الأثر على التنمية المحلية للمدينة، بناء على ذلك تم التطرق إلى واقع السكن العشوائي بالمدينة ومختلف خصائصه، هذا من جهة، ومن جهة ثانية تقديم العديد من الاقتراحات المتعلقة بأساليب معالجة هذه المشكلة العمرانية وفقا لخصائص السكن العشوائي في المدينة.

5. دراسة تمثلت في مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية بعنوان " تسوية البناءات العشوائية ومطابقتها طبقا للقانون 08-15 الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق: مدينة تبسة نموذجا"، جامعة العربي التبسي، من إعداد الطلبة: زواري محمد و براهيم عزالدين، سنة 2019. حيث ركزت الدراسة على مدينة تبسة من خلال التطرق إلى واقع تسوية البناءات العشوائية ومطابقتها من خلال المعطيات الإحصائية المستقاة من المصالح التقنية للبلدية، مع الاستعانة بدراسة ميدانية شملت عينة من أصحاب السكنات القابلة للتسوية. حيث بينت الدراسة أن نسبة الملفات التي تمت تسويتها لم تتعدى 49 بالمئة خلال 10 سنوات من سيران القانون، وذلك راجع بالأساس إلى ضعف انخراط المواطنين في هذه العملية بسبب عراقيل مالية واخرى إعلامية جعلت غالبيتهم لم يفهموا روح القانون وتدابيره التنظيمية مما جعلهم يعزفون

عن الانخراط فيه. كما أشارت الدراسة إلى وجود ثغرات قانونية تخللت العديد من نصوصه التنظيمية مما جعل العديد من الحالات الواقعية غير قابلة للتسوية وفقا للقانون بصيغته الحالية.

5- **منهجية البحث:** يقصد بالمنهج البحثي "الطريق المؤدي إلى الكشف عن الحقيقة في العلوم بواسطة طائفة من القواعد العامة التي تهيمن على سير العقل وتحدد عملياته حتى يصل إلى نتيجة معلومة"¹. وفي هذا البحث تم اعتماد أربع منهجيات رئيسية وفق تسلسل منطقي يبدأ بالمنهج التاريخي والذي يركز على مراجعة المصادر التاريخية، فالمنهج التحليلي النظري والذي يركز على المصادر النظرية، ثم المنهج التحليلي الميداني والذي يركز على العمل الميداني، وانتهاء بالمنهج المقارن.

ويمكن توضيح هذه المنهجيات على النحو التالي:

5-1- المنهج التاريخي:

يهتم المنهج التاريخي بجمع الحقائق والمعلومات من خلال دراسة الوثائق عبر التاريخ، ويستخدم هذا الأسلوب في دراسة الظواهر والأحداث والمواقف التي مضى عليها زمن معين. فهو مرتبط بدراسة الماضي وظواهر الحاضر من خلال الرجوع إلى نشأة هذه الظواهر والتطورات التي مرت عليها والعوامل التي أدت إلى تكوينها بالشكل الحالي. وعلى هذا الأساس نستفيد من الدراسات التاريخية في تحديد العلاقة ما بين المشكلة المدروسة، والبيئة الاجتماعية أو الاقتصادية التي أدت إلى نشوئها. وقد تم الاستفادة من هذا المنهج من خلال دراسة التطور العمراني والنمو السكاني عبر المراحل التاريخية المختلفة لمدينة تبسة (مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي، مرحلة الاستعمار وأخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال)، واستنتاج كيفية نشأة ظاهرة السكن العشوائي وتطورها.

5-2- المنهج التحليلي النظري:

يقصد بهذا المنهج "الكشف عن القوانين أو النظريات والوصول إلى الحقائق النظرية المجردة"². وهو الجانب العلمي الذي يغطي أبعاد الدراسة من خلال الرجوع إلى مختلف المصادر، وهي المعلومات التي تتوفر على شكل موضوعات منشورة أو غير منشورة مثل

¹ - حسين بولمميز بن ساعد: ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة -مدينتي سكيكدة والحروش نموذجا- شمال شرق الجزائر - أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة باجي مختار - عنابة، 2018-2019، ص 13.

² - حسين بولمميز بن ساعد، المرجع السابق ذكره، ص 13.

المراجع العلمية سواء كانت كتب أو دوريات وأبحاث محكمة أو الخرائط والصور، وقد تم الرجوع في هذا البحث إلى عدد من الدراسات والأبحاث السابقة والتي تطرقت إلى مفهوم أنماط الأحياء العشوائية، بهدف تحليل تلك النماذج ونقدها، كما تم الاستفادة من هذا المنهج في مرحلة مراجعة أدبيات الدراسة وتحديد وتعريف مختلف المفاهيم النظرية المتعلقة بالمشكلة موضوع الدراسة.

6-3- المنهج التحليلي الميداني:

يطلق على الأسلوب الأكثر من تسمية مثل التحليل الاستكشافي، ويقصد بالمنهج التحليلي أو منهج التحليل التجريبي الميداني "الأسلوب الذي يتم من خلاله جمع معلومات عن ظاهرة ما أو حدث ما أو واقع معين بقصد التعرف على الوضع الراهن، وجوانب القوة والضعف فيه من أجل معرفة مدى صلاحية هذا الوضع أو مدى الحاجة لأحداث تغييرات جزئية أو أساسية فيه، وهو نوع من البحوث والدراسات التي تحددها ظروف معينة تتعلق بطبيعة الظاهرة وإمكانية دراستها، والبيانات النظرية المتاحة عنها (مدى توفر المعلومة)"³.

وعلى هذا الأساس يفيدنا المنهج التحليلي الميداني بإضافة معلومات ذات بعد مختلف عن المنهجين السابقين، حيث يختلف هذا المنهج عن التاريخي لأنه يتعلق بالوضع الراهن وليس الماضي. كما يختلف المنهج التحليلي الميداني عن المنهج التحليلي النظري لأنه يدرس الواقع كما هو وبالتالي يختبر مدى تطابق تلك القوانين والنظريات مع الواقع الموجود في مجتمع ما، لاسيما وأن كثير من النظريات مستمدة من المجتمعات الغربية، ولا تأخذ في اعتبارها الظروف المختلفة للمجتمعات النامية، الأمر الذي يعد سببا رئيسيا في إجراء دراسات كشفية استطلاعية فيما يتعلق بهذه النظريات وما تحكمه من ظواهر.

تم استخدام المنهج التحليلي الميداني عند دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للسكان والسكن بالأحياء العشوائية لمدينة تبسة، وذلك من خلال إعداد وتوزيع استمارة الاستبيان (الاستبانة) على السكان، وعمل المقابلات الميدانية مع سكان تلك الأحياء العشوائية. ويعتبر هذا الأسلوب من المراحل الصعبة التي مر بها البحث، وذلك نظرا لصعوبة إجراء المسوحات والدراسات الميدانية خصوصا لدى سكان حي الزاوية بمدينة تبسة.

كما تم اعتماد هذا المنهج من خلال أسلوب المقابلة والذي شمل مختلف الفاعلين في ميدان التعمير والبناء من مكاتب دراسة ومختصين في الميدان، والذين تم الاستعانة بخبرتهم الميدانية

³ - حسين بولمعيذ بن ساعد، 2019، المرجع السابق ذكره، ص14.

للاستخراج مختلف العراقيل التي شابت تطبيق القانون ميدانياً، مع الاخذ باقتراحاتهم وتوجيهاتهم بغية تفعيل القانون وإنجاحه.

6- مراحل البحث:

لقد مرت الدراسة بعدة مراحل أساسية يمكن توضيحها كما يلي:

6-1- مرحلة البحث النظري: تم خلال هذه المرحلة الاطلاع على معظم الوثائق والمعطيات المتعلقة سواء بموضوع البحث أو بمجال الدراسة، حيث قمنا بجمع أهمها والتي لها علاقة بالبحث بشكل مباشر أو غير مباشر والتمثلة في أطروحات دكتوراه، رسائل الماجستير، مذكرات التخرج لمختلف المستويات، مختلف الأبحاث والتقارير الحكومية حول السكن والسكان، المقالات العلمية المنشورة عبر وسائل الاتصال والتواصل المختلفة خصوصاً الأنترنت، الكتب العلمية المتعلقة بموضوع الدراسة... إلخ. كما قمنا بالولوج عبر الأنترنت إلى مواقع جديدة.

إلى جانب الإحصائيات وبعض المخططات التي تحصلنا عليها بالاتصال المباشر مع الهيئات المعنية والمكاتب التقنية على مستوى كل من:

- بلديات تبسة من خلال المصالح التقنية.
- مديرية التعمير والبناء (DUC) لولاية تبسة.
- مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة.
- مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة.
- مديرية البيئة لولاية تبسة.
- مكتبة كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة بجامعة العربي التبسي بتبسة.

6-2- مرحلة البحث الميداني وجمع المعلومات: قمنا في مرحلة أولية بزيارة لمختلف الأحياء العشوائية لمدينة تبسة، للوقوف على واقع الحياة الاجتماعية بهذه الأحياء. كما قمنا مبدئياً بمقابلة بعض المسؤولين المحليين وبعض الإطارات من الولاية ومن بلدية تبسة، واستشارتهم حول موضوع الدراسة. كما تم الاتصال بأعضاء مختلف اللجان التقنية المكلفة بمتابعة ملف تسوية البنايات ببلدية تبسة على غرار أعضاء اللجنة التقنية للدائرة، ومديرية التعمير حيث وعدنا العديد منهم بالمساعدة الميدانية في الدراسة وإجراء الاستبيان.

خلال مرحلة لاحقة وبعد إعداد وبلورة الاستبيان النهائي المزمع نشره، قمنا بإشعار المصالح الأمنية لمدينة تبسة، ومنحهم نسخة طبق الأصل من الاستبيان المزمع إجراءه، مع

إبلاغهم بتاريخ إجراء الاستبيان، حيث نزلنا للميدان شهر فيفري 2021م. قمنا بالاتصال المباشر بمختلف مكاتب الدراسات العمرانية و المعمارية من خلال الاستجواب الشفوي (المقابلة) والكتابي عن طريق الاستثمارات الإستيبانية التي تم ملؤها من طرفهم، كما قمنا بالاتصال بمختلف الفاعلين في الإدارات المحلية من تقنيين وإداريين مكلفين بالمتابعة الميدانية والتقنية لهذا الملف.

6-3- مرحلة البحث و التحليل: في هذه المرحلة تم جمع مختلف المعطيات

والمعلومات المنبثقة من نتائج البحث الميداني، حيث قمنا بفرز جميع الاستثمارات الإستيبانية المسترجعة، وتسجيل وتبويب المعلومات داخل الجداول، ليتم معالجتها بطرق علمية تتماشى والأهداف المسطرة سلفا لهذه الدراسة، ليتم في الأخير تحليل النتائج وتمثيلها في أشكال بيانية وخرائط ومخططات لتسهيل قراءتها بشكل صحيح وجيد، مع تفسيرها وتحليلها بشكل منطقي وسليم حتى يتسنى لنا الوصول إلى أهداف البحث وفق خطة العمل الموضوعية.

7- خطة البحث (مخطط العمل):

وفق الخطة التي تم إدراجها بغية الوصول إلى الأهداف المسطرة من وراء إجراء هذا البحث، تضمنت الدراسة 3 فصول رئيسية، حيث قسم كل فصل إلى عدة مباحث فرعية تبعا لما يحتويه من جداول، رسوم بيانية، خرائط وأشكال وصور، وعليه فقد قسم مخطط العمل إلى الفصول التالية:

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة: حيث تم التطرق فيه لمختلف المفاهيم النظرية، قسم إلى أربعة مباحث، الأول حول السكن العشوائي وما تعلق به من مفاهيم، المبحث الثاني تم التطرق فيه لمختلف المفاهيم المتعلقة بالسكن العشوائي في الجزائر وعوامل نشأته. في حين نجد المبحث الثالث تم التطرق فيه للسياسات المنتهجة لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي. أما المبحث الرابع فتطرقنا فيه للتعريف بقانون تسوية البناءات ومطابقتها 08-15 و ما يتضمنه من نصوص قانونية مع الإشارة لمجالات تطبيقه.

الفصل الثاني: "مدينة تبسة. دراسة جغرافية": حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تناولنا في الأول الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة، وفي الثاني تطرقنا للدراسة البشرية، بينما تطرقنا في المبحث الثالث إلى الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.

الفصل الثالث: "البنيات العشوائية بمدينة تبسة" الواقع و المأمول: حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تطرقنا في الأول إلى دراسة واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى دراسة وصفية عامة (دراسة ميدانية تحليلية) اعتمادا على المعلومات المستقاة من الاستبيان الميداني والمقابلة. بينما تطرقنا في المبحث الثالث إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات الخاصة التي من شأنها معالجة السكن العشوائي بالمدينة، كما قمنا بتقديم بعض الاقتراحات والتوصيات العامة التي من شأنها معالجة إشكالية السكن العشوائي بشكل عام.

الفصل الأول

الإطار النظري للدراسة

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

مقدمة الفصل

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن العشوائي

المطلب الأول: تعريف السكن العشوائي، سماته وأنواعه

المطلب الثاني: تاريخ ظهور السكن العشوائي

المطلب الثالث: عوامل نشأة وظهور السكن العشوائي

المطلب الرابع: أنماط وخصائص السكن العشوائي

المطلب الخامس: التأثيرات السلبية للسكن العشوائي (المشاكل، الأخطار، الانعكاسات)

المطلب السادس: أساليب معالجة السكن العشوائي

المطلب السابع: بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي (العشوائي)

المبحث الثاني: السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الأول: واقع السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الثاني: أسباب ظهور السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الثالث: عوامل انتشار ظاهرة السكن العشوائي

المبحث الثالث: السياسات المنتهجة لمعالجة السكن العشوائي

المطلب الأول: تسوية البناءات العشوائية قبل سنة 2008

المطلب الثاني: تسوية البناءات العشوائية بعد سنة 2008

المطلب الثالث: أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية السكنات

المبحث الرابع: ماهية قانون تسوية البناءات 15/08

المطلب الأول: مفهوم قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 15/08 (تعريفه، أهدافه،

أهميته)

المطلب الثاني: مضمون القانون 15-08 والبناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في

إطاره

المطلب الثالث: خصائص القانون 15-08 ومدة صلاحيته

المطلب الرابع: إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08

المطلب الخامس: العقوبات المترتبة على مخالفات تحقيق المطابقة التي جاء بها

القانون

خلاصة الفصل

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

مقدمة الفصل:

تعد ظاهرة انتشار السكن العشوائي من أبرز الظواهر التي عانت ولا زالت تعاني منها معظم الدول النامية وخاصة الدول العربية، بسبب المشاكل العديدة التي تعرفها سواء على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي والديموغرافي وحتى الأمني، والتي تعود جميعها للنمو الحضري المتسارع الذي عرفته هذه الدول خاصة في أواخر القرن العشرين. وما يميز هذه الظاهرة هو عدم تقيدها بقوانين ملكية الأراضي أو بنظم ولوائح التخطيط العمراني وانتشارها حول أطراف المدن، هذا الانتشار الواسع أعطى صورة مشوهة للمنظر العام، وخلق العديد من المشاكل مما أحدث خلا كبيرا في التركيبة العمرانية للمدن شكلت عائقا حقيقيا لنمو هذه الأخيرة. ونشير في هذا الصدد إلى أن البناءات المخالفة تضم كل من المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون، وحتى الأكواخ أو البيوت القصديرية، إلى جانب البناءات الصلبة التي شيدت بطريقة غير قانونية سواء دون عقود ملكية أو دون رخصة البناء.

تعد الجزائر إحدى الدول العربية التي عرفت ظاهرة انتشار السكن العشوائي بسبب أزمة السكن الخائفة التي عرفتها قبل وبعد الاستقلال، والتي نتجت عن اللاتوازن في التنمية نتيجة سياسة الاستعمار الاستيطانية في مجال البناء والتعمير، هذا اللاتوازن الذي استمر بعد الاستقلال عمل مع الوقت على تفاقم مشكل السكن وتحوله إلى أزمة سكنية حادة خاصة مع غياب استراتيجية واضحة في مجال السكن والتعمير، وكذا استمرار نزوح السكان من الأرياف باتجاه المدن، مما عمل على تفاقم ظاهرة السكن العشوائي وظهور أحياء بل تجمعات فوضوية يصعب التحكم فيها، والتي أصبحت تهدد قطار التنمية بجميع أنواعه داخل هذه المدن. وعلى الصعيد العلاجي بهدف إيجاد حل للأوضاع القائمة من السكنات العشوائية والفوضوية تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، ومن هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية السكنات العشوائية التي تستوفي شروط نص عليها قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن العشوائي

المطلب الأول: تعريف السكن العشوائي، سماته وأنواعه:

السكن العشوائي أو ما يعرف بالبناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة التي ظهرت إلى ساحة الاستعمال والتداول والاستخدام بشكل ملحوظ، ويتحدد تعريف السكن العشوائي، من خلال التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه وتبيان سماته.

1- تعريف السكن العشوائي:

برزت تسميات عديدة للسكن العشوائي انطلاقا مما تضمنته الكلمة من صفات غير مقبولة وغير حميدة، خاصة وأن العديد من البحوث والدراسات التي تناولت هذا الموضوع، أوضحت بأن للسكن العشوائي عدة تسميات ومصطلحات والتي تصب جميعها في معنى واحد، وهو أنه "بناء يتم خارج الإطار القانوني للبناء والتعمير أو خارج الإطار القانوني للعقار"، وتجدر الإشارة إلى الاختلاف أيضا في التسميات الذي نجده من دولة إلى أخرى حسب ظروف ومستوى كل منها، حيث يطلق عليه "مصطلح السكن غير اللائق في المملكة المغربية، ويطلق مصطلح السكن الفوضوي على ظاهرة السكن العشوائي في تونس والجزائر، ويطلق مصطلح السكن الهامشي على التكدس السكاني العشوائي في الكويت، مصطلح مناطق المخالفات على مناطق السكن العشوائي في سوريا، وأيضا مصطلح البناء الفوضوي في مصر،¹ فضلا عن تسميات أخرى وأكثرها استعمالا مثل: البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء غير القانوني، السكن الانتقالي، التوسع العمراني غير المنظم... إلخ.

كما أنه تتواجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن السكن العشوائي، وهي البناءات غير الشرعية "constructions illicites"، والبناءات غير المنظمة "Constructions irrégulièr"، البناءات المهمشة "construction marginales"، والبناءات ناقصة الإدماج،² "Constructions sous-intégrés"، والأحياء القصديرية "Bidons villes"، منطقة الأكواخ "Gourbi"، والملاحظ أن هذه التسميات، كلها تشير إلى الشيء المذموم وإلى اعتبار أن هذه البناءات غير سوية، ويتطلب الابتعاد عنها.³

¹ - نعيمة حمود حرم بومعوش: ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة-، الجزائر، 2016، ص44.

² - بوجمعة خلف الله: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص117.

³ - Brahim bellaadi: le bidon ville, histoire d'un concept, revue des sciences humaines,

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

ومصطلح السكن العشوائي يرسم في الفكر مباشرة تصورا أوليا بشكل هذا النوع من السكن، حيث يتبادر للذهن مباشرة تصور في شكل عدة مباني متناثرة حول مناطق حضرية دون انسجام يتماشى والمقاييس العمرانية لي تؤهلها لتكوين مدينة أو قرية. أو يتبادر للذهن تصور مساكن متلاصقة في ما بينها، لا تحترم فيها الإرفاقات الخاصة بالطرق، أو الاصطفاف في أشكال هندسية منسجمة تمكن من ربطها بشبكات الخدمة القاعدية من كهرباء، ماء، صرف صحي.⁴

يعرف معجم العلوم الاجتماعية السكن العشوائي بأنه "البناء على أرض مملوكة للدولة دون مراعاة قواعد وقوانين التنظيم والبناء وشروط السكن الصحي".⁵

وفي المعجم الوجيز فإن كلمة العشوائي تعني الظلمة، أي أن الانسان يعمل على غير الهدى فيخطئ أو يصيب.⁶

ويقصد بالسكن العشوائي "ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر وذلك من منطلق محايد. نشأ بإرادة كاملة للشعب وينمو طبقا لأنماط محددة ومتكررة ولا تتغير تقريبا. سواء بالنسبة لتخطيطها الخطي أو عروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها، وقد استعمل التعبير الغير رسمي لكونه بدون ترخيص.⁷

كما عرّف أنه "نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران.⁸

وعرف الباحث الفرنسي **pierre george** السكن العشوائي في أبحاثه: "بأنه وجد نتيجة تكس السكان في المدن التابعة للبلدان الأقل نموا، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق، جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة، وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات". وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائئ أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من

⁴ - موقع إلكتروني متاح على الرابط: www.djelfainfo/vb/showhre.dhp.htm، بتاريخ: 2018/03/10، الساعة 14:00.

⁵ - إبراهيم مذكور: معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 1975، ص 622.

⁶ - مصطفى حجازي: التخلق الاجتماعي مدخل إلى سيكولوجية الإنسان المقهور، معهد الإنماء العربي، ط1، بيروت، لبنان، 1986، ص 168-170.

⁷ - الشعلان فهد: مواجهة الأزمات الأمنية، منظور إداري، المجلة العربية للدراسات الأمنية والتدريب، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب - الرياض.

⁸ - عزت مرزق فهيم عبد الحفيظ: أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الانحرافي: دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسبوط، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الآداب - علم الاجتماع. أسبوط، مصر، 2001، ص 105.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

القصدير أو القش، وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها.⁹

غير أن ما نخص به الدراسة هو السكن العشوائي الصلب الذي لا صلة له بالأكواخ القصديرية كما ذكر في التعريف السابق، حيث عرف بأنه "لا يتعلق بالأكواخ القصديرية ولكن ببناء نسيمه غير شرعي illégal، أو عشوائي spontané، لكن معروف لدى الجميع"، لأنه ينجز أمام مرأى الجميع، فهو بناء لا يستجيب لجميع المعايير الخاصة بالصرف الصحي، الأمن، الرفاهية، وكل قوانين التعمير المستخدمة في جميع البلدان".¹⁰

واتفق علماء البيئة على أن تسمية السكن العشوائي تقتصر على "السكنات المشوهة للنسيج العمراني، إضافة إلى أنها تخل بالتوازن البيئي نظرا لما تسببه من ضرر بيئي، بسبب انعدام أدنى شروط الحياة فيها إلى جانب انعدام التجهيزات الضرورية الواجب إلحاقها بالمسكن.

تعريف الأمم المتحدة: "أنها مناطق غير مريحة و ليست خاضعة للرقابة لأنها نشأت و تطورت بعيدا عن الرقابة للسلطات المسؤولة عن ضبط و إنشاء المساكن".¹¹

وعرف أيضا بأنه: "تجمع سكني يقع على هامش المدينة، بني دون ترخيص رسمي، وهو يعتبر منطقة عشوائية لدى السلطات المحلية، سكانها أغلبيتهم فقراء، يعانون من تدهور مساكنهم وانعدام التجهيز بها، أحياءهم تفتقر إلى الخدمات والهياكل القاعدية من جهة، وانعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى".¹²

وأیضا: "هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس جانبيين هما: المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية".¹³

يتضح مما سبق، أنه مهما تعددت وتتنوع المصطلحات التي أطلقت على هذه الظاهرة في مختلف البلدان تبقى المفاهيم متقاربة، وتعتمد في الأساس على مجموعة جوانب مرتبطة بكل من أسباب نشوء السكنات الفوضوية وخصائصها العمرانية، وتعتبر هذه المساكن بأنها نشأت وتطورت كنتيجة حتمية للزيادة السكانية، في ظل غياب الرقابة من طرف السلطات المعنية وأنها تفتقر للعديد من المرافق والتجهيزات التابعة للمسكن.

⁹ - كمال تكواشت: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008/2009، ص 08.

¹⁰ - نعيمة حمود: مرجع سابق، ص 47.

¹¹ - فرحاتي أحمد، صحرأوي عبد الحق: إشكالية التعمير و البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، دفعة 2008-2009، ص 12.

¹² - أ. حسين بولمعيز: مداخلة بعنوان السكن العشوائي في المدن الداخلية الخصائص والأساليب، جامعة تبسة، الجزائر، مقالة في الأنترنيت كتبت يوم الجمعة 14 فيفري 2014، على الساعة 23:57.

¹³ - نعيمة حمود: مرجع سابق، ص ص 47، 48.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

2- سمات السكن العشوائي:

- يقطنه أناس تهيم عليهم ثقافات الفقر بسبب العزلة والخوف.
- تدني معدلات العمالة مع عدم انتظامها.
- انخفاض الأجور مع الأخذ بإهماله الهامشية.
- عدم وجود مخزون أو فائض غذائي بالبيوت، يعيشون في الحاضر وبدون توقعات زاهية للمستقبل.

بطبيعة نمو هذا السكن فهو يعكس نوعا من الحياة الحضرية الهامشية، بمعنى بنيات بشرية متدنية، ويمتد حوالي 50% من السكان المراكز الحضرية في العالم، يعيشون في مثل هذه البيئات. إن تنمية العشوائي ليست بالدقة الكافية بعكس الأوضاع والظروف التي نمط دقتها مثل هذه المستوطنات.¹⁴

3- أنواع السكن العشوائي:

من خلال تعريف السكن العشوائي، نستنتج أن الرابط المشترك للسكنات العشوائية هو مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير، لكن هذا لا يمنع وجود اختلاف وتمايز بين هذه البناءات الفوضوية، من حيث توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، وعليه يقسم السكن العشوائي إلى نوعين من البناء:

3-1- سكن عفوي هش: و يطلق عليه اسم البناء القصديري، فهو سكن يبني بمواد بسيطة، كبقايا الخشب، صفائح من الحديد و غيرها، وهو متواجد بشكل مذهل في المغرب الأقصى، و في مصر تحديدا القاهرة.

3-2- سكن عفوي صلب: يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة و بالأحرى لائحة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة و مطابقة للبنىات القانونية، لكن تبقى عفوية بانعدام تجمع المرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة للراحة.¹⁵

المطلب الثاني: تاريخ ظهور السكن العشوائي

يعتقد أن ظاهرة السكن العشوائي بدأت بالظهور كمشكلة حقيقية في القرن الثامن عشر، حيث يعتقد أن منطقة "النقاط الخمسة" التي تأسست في مدينة نيويورك الأمريكية عام 1825م، هي أولى تجمعات السكن العشوائي الكبيرة، وبعدها بدأت الظاهرة بالانتشار حول العالم لتشكل

¹⁴- رميصاء بطران إبراهيم محمد: الآثار الأمنية والاجتماعية للسكن العشوائي بمنطقة سوبا غرب، بحث تكميلي لنيل شهادة البكالوريوس، جامعة الخرطوم، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، السودان، جوان 2012، ص ص 11-12.

¹⁵- مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص ص 54-55.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

مشكلة كبيرة اليوم في الدول النامية ودول العالم الثالث مع استمرارها وإن بشكل أقل في الدول الكبرى.

واحدة من أولى الإشارات المباشرة للمشكلة كانت من "الكاردينال وايزمان" الذي قال واصفاً إحدى تجمعات السكن العشوائي في لندن عام 1850: "قريباً تحت جادة" وستمن ستر"، تترقد متاهات مغطاة من الأزقة والطرق والمسكن العشوائية، مشكلة عشا للجهل والريذيلة والجريمة والأمراض"، وبعد انتشارات متعددة للأمراض مثل الكوليرا أصبحت الأحياء العشوائية مصدر قلق كبير للسياسيين الأوروبيين خصوصاً في المملكة المتحدة وفرنسا.

ووصولاً للقرن العشرين تخلصت البلدان من معظم مناطقها العشوائية مستبدلين إياها بسكن حكومي مناسب بشكل أفضل، لكن ما تزال بعض حالات الأحياء العشوائية موجودة فيها وفي بعض البلدان المتقدمة فيما زاد انتشارها في أمريكا الوسطى والجنوبية والشرق الأوسط وجنوب شرق آسيا والهند.

المطلب الثالث: عوامل نشأة وظهور السكن العشوائي

إن التطرق أو التعرف على كل الأسباب المؤدية أو المساهمة في نشأة وظهور السكن العشوائي يعتبر من الموضوعات المعقدة والمتشعبة إلى حد ما، باعتبار أن الأسباب الحقيقية تتغير مع تغير الظروف المحيطة بالسكان والأقاليم التي يشغلونها، كما أن لهذه الأسباب ارتباطات متعددة بنوعية البناء وموقعه من المدينة (على الأطراف أو داخل النسيج الحضري)، بناء جديد أو توسيع بناء موجود، مساحة بناء ... إلخ.

ومن أهم الأسباب التي ساعدت على ظهور العشوائيات ما يلي:¹⁶

1- الإقصاء الاجتماعي: وهو ممارسة تمييز اجتماعي ضد فئات معينة لأسباب طبقية أو عرقية أو دينية، حيث أن الكثير من الأحياء الفقيرة بدأت كأحياء منفي (لليهود في أوروبا أو للأفارقة في أمريكا اللاتينية وحديثاً للعرب في فرنسا).

2- الصراعات الاجتماعية: فالحروب الأهلية والطائفية تلعب دوراً كبيراً في تهجير الأفراد مؤدية إلى نشوء مساكن عشوائية في أماكن متعددة، مثال ذلك ما حدث بين عامي 1975 و1980 خلال الحرب الأهلية اللبنانية، وكذلك السكن العشوائي حول مدينة كابول (عاصمة أفغانستان) بعد الغزو الأمريكي والصراع مع طالبان.

3- انتشار الفقر وتبعاته: كون الأحياء العشوائية قليلة الكلفة بشكل كبير مقابل البناء المنظم، فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم، وكلما ارتفعت معدلات الفقر ازداد انتشار السكن العشوائي، ويظهر ذلك بوضوح في أمريكا الوسطى والهند.

¹⁶ - محمد مطيع، السكن العشوائي اسباب وحلول، مقال في الأنترنيت نشر في اشتوكة باريس 27-04-2011.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

4- أسباب مرتبطة بالسياسة: أدى اعتماد السياسيين على أصوات سكان الأحياء العشوائية إلى العرقللة المستمرة لإزالة هذه الأحياء خوفاً من خسارة الأصوات التي يحتاجونها، وهذا ما حدث في فرنسا في النصف الثاني من القرن العشرين حيث كان السياسيون اليساريون يعتمدون على الفقراء للحصول على مقاعدهم، إلا أنهم عارضوا مشاريع إزالة العشوائيات أو تطويرها خوفاً من خسارة شعبيتهم.

5- الهجرة من الريف إلى المدن: أدى التحول الكبير للاقتصاد العالمي نحو الصناعة والخدمات مع نقص الحاجة للعمالة الكبيرة في الزراعة -بسبب تقدم التكنولوجيا- إلى هجرة متزايدة من المناطق الريفية نحو المدن الكبرى. هذه الزيادة الكبيرة في سكان المدن الكبرى أدى إلى نشوء وتوسع الأحياء العشوائية حول المدن الكبرى.

6- الاقتصاديات الخفية: يقصد بالاقتصاديات الخفية (العمليات التجارية والصناعية التي تتم بشكل غير مرخص ومسجل دون الخضوع للقوانين والتشريعات ودون دفع الضرائب). تعتمد هذه الاقتصاديات على أحياء السكن العشوائي لتأمين الغطاء والعمالة اللازمة لاستمرارها. ومن أمثلة هذه الحالة ورشات صنع الملابس والحقائب المزورة عن الماركات العالمية، والتي تتواجد في الأحياء العشوائية على أطراف بعض المدن الأمريكية الكبرى مثل نيويورك ولوس أنجلوس.

كما تعود مشكلة السكنات العشوائية إلى بدايات القرن العشرين ومع التوسع العمراني السريع للمدن الكبرى خصوصاً في بعض البلدان العربية كما هو الحال في مصر، ومع توافر فرص العمل في هذه المدن نتيجة تركز المصالح الحكومية فيها أو كنتيجة لظهور العديد من الصناعات الحديثة بها.

وقد أدى ذلك إلى زيادة الهجرة الداخلية للأفراد والنزوح من الريف إلى المدن سعياً وراء الحصول على فرص العمل، حيث لجأ المستثمرون لإقامة مشروعاتهم في المناطق المجاورة للقاهرة والإسكندرية ذات القيمة الزهيدة. ومع سعي هؤلاء النازحين من الريف للحصول على المسكن الملائم حسب مواردهم الضئيلة داخل الكتلة السكنية للمدن، مما دفعهم للجوء إلى أطراف المدن حيث الأراضي الزراعية، فأقيمت المساكن العشوائية بتكاليف أقل وبلا أي خدمات بعد أن عجزت مواردهم عن تكاليف السكن داخل الكتل السكنية القائمة. ولم تنتبه أجهزة الدولة لخطورة المشكلة في حينها ولم يتم اتخاذ لأي إجراءات لمواجهتها منذ البداية وترك الإسكان العشوائي ينمو وينتشر بطريقة سرطانية.

والمنطقة العشوائية هي منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية، وهي: الأراضي الزراعية وأراضي الدولة، والأراضي غير المخططة وغير الخاضعة للتنظيم ... وتلك هي نوعيات الأراضي حول المدن والتي تم إقامة المناطق العشوائية عليها. وحيث أنها مناطق أقيمت مخالفة للقانون، فإن الجهات المسؤولة ترفض أن تمددها بالخدمات كميّاه الشرب أو الصرف

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

الصحي أو الكهربائي، كذلك لم يتم بناء المدارس والمراكز الطبية بها. وبالتالي نشأت المناطق العشوائية غير المخططة أو منظمة وغير المستوفاة للنواحي الصحية كما تقتدر إلي الخدمات اللازمة لممارسة الحياة الطبيعية.¹⁷

ومن العوامل التي أدت لظهور السكنات العشوائية أيضا التحام القرى بالمدن، فعندما تميزت بعض القرى بموقعها القريب من المدن فإنه نتيجة للزيادة السكانية وأزمة الإسكان بالمدينة فإنها تتسع الأراضي الزراعية المجاورة وكذلك تتمدد القرية على حساب مساحتها، الزراعية وبلا أي تخطيط حتى التحمت المدن بتلك القرى. وتحت الضغوط الشعبية والسياسية تم ضم القرية إلى مخطط المدينة بكل ظروفها وخدماتها غير الملائمة لتصبح من المناطق العشوائية داخل المدينة.

وهناك من قسم الأسباب التي تؤدي إلى قيام الأحياء العشوائية والسكن فيها إلى قسمين:

أولاً: الأسباب التي تؤدي إلى قيام السكن العشوائي من جانب الدولة والآخرين:¹⁸

- الإهمال من قبل ملاك الأراضي إذا كانت حكومية أو أشخاص والتردد في استغلالها، وهذا يجعل الأراضي معرضة للاستغلال من قبل الأفراد.
- غياب الدور الرقابي والقانوني من الجانب الحكومي في المدينة مما يزيد من مساحة استغلال هذه الأراضي.
- الهروب من الضرائب والإتاوات التي يتم جبايتها من سكان المدينة وغياب هذا النوع من الضرائب في الأحياء العشوائية.
- عجز الدولة عن توفير سكن لائق لشرائح من المواطنين الذين يتصفون بضعف دخلهم، والتي تقع مسؤولية كبيرة في توفير سكن مناسب ولائق.
- عامل الهجرة والنمو الديمغرافي الذي يؤدي إلى زيادة الطلب على السكان.
- ضعف دعم الدولة لقطاعات الإسكان العامة المخصصة لذوي الدخل المتدني.
- تعدد وتداخل المتدخلين في ميدان التعمير.
- غياب التكوين التقني والقانوني لدى بعض المسؤولين على القطاع.
- تجاهل رؤساء المجالس في المدينة قانون التعمير والسكن وتسخير هذا القطاع من أجل تحقيق أغراض ذاتية وأهداف انتخابية على حساب المصلحة العامة.
- التعقيد القانوني والإداري في السكن في الأحياء النظامية.

¹⁷- محمد مطيع (2011)، المرجع السابق ذكره.

¹⁸- فؤاد محمد الشريف: مدخل إلى الجغرافية الاجتماعية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2013، ص 109.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- غياب تحديد المسؤوليات وتوضيح مسؤولية كل الفقراء المتدخلين في القطاع العمراني للمدن.¹⁹

ثانياً: الأسباب التي تؤدي إلى السكن العشوائي من قبل الأفراد أنفسهم:²⁰

- الارتفاع الحاد لأسعار الأراضي بسبب المضاربات العقارية، مما أبعده شريحة من المواطنين الفقراء من إمكانية حصولهم على قطعة سكنية يمكن بنائها بإمكانيات ذاتية.
- الفقر وتدهور القدرة الشرائية لشرائح كبيرة من المواطنين سواء أولئك القادمين من القرى بسبب تهجين العالم القروي (غياب البنى التحتية، الجفاف، العزلة) أو لسكان المدن أنفسهم الذين لم يعد بإمكانهم اقتناء مساكن لائقة وغياب السياسة العمرانية.
- قلة تكلفة الأحياء العشوائية بشكل كبير مقابل البناء المنظم فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم.²¹

المطلب الرابع: أنماط وخصائص السكن العشوائي

1- أنماط السكن العشوائي:

على ضوء الأعمال و الدراسات التي تم إنجازها حول مناطق انتشار السكن العشوائي عبر مختلف دول العالم، يمكن استنتاج أن التنوع الحاصل في تصنيف أنماط الأحياء العشوائية يرجع بالأساس إلى الخصائص و السمات العمرانية التي تتميز بها عن غيرها من الأحياء الرسمية و ذلك من خلال العديد من المؤشرات و المعايير مثل:

- نوع الإسكان السائد في الحي.
 - نوع الوحدة السكنية.
 - نوع النسيج التخطيطي في الحي.
 - نوعية مواد البناء المستخدمة.
- كما يعتمد بعض الباحثين على معايير اقتصادية واجتماعية في تصنيف أنماط السكنات العشوائية مثل معيار الأصل الجغرافي للسكان، الكثافة السكانية، معدل شغل المسكن و الغرفة، المستوى التعليمي للسكان، سند ملكية الأرض.

صنفت بعض الدراسات والأبحاث أنماط السكنات العشوائية من خلال التعرف على النسيج التخطيطي الموجود في الحي ومن خلال الملامح التخطيطية الموجودة في الحي، مثل

¹⁹- فؤاد محمد الشريف (2013)، المرجع السابق ذكره، ص 110.

²⁰- أحمد صالح مهدي وآخرون: المشكلات الاجتماعية للأحياء العشوائية، (دراسة ميدانية في محافظة القادسية)، بحث مقدم لنيل درجة البكالوريوس آداب في علم الاجتماع، العراق، 2018، ص 20.

²¹- أحمد صالح مهدي (2018)، المرجع السابق ذكره، ص 21.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

تعرج الشوارع وعدم ملائمتها لوسائل النقل الحديثة. حيث صنفت تلك الأنماط على النحو التالي:²²

1-1- الأنماط المبعثرة (المتفرقة): و هو عبارة عن نسيج عمراني متناثر يتكون نتيجة بناء عده وحدات سكنية متباعدة، وغالبا ما يظهر هذا النمط في الأراضي الزراعية والتي يتغير استعمالها تدريجياً إلى الاستعمال السكني. و يعتبر هذا النمط المرحلة الأولى من مراحل التعدي على الأراضي الزراعية. وقد تأثر هذا النمط تأثراً كبيراً بعاملين رئيسيين هما:

- **أولاً:** تقسيم الأرض الزراعية الأصلي وتحولها من أرض مخصصة للاستخدام الزراعي إلى أرض سكنية سواء بطريقة قانونية عن طريق الضغط على الجهات الحكومية، أو بطريقة غير قانونية.

- **ثانياً:** كون غالبية هذه الأراضي الزراعية من النوع الهامشي والتي تكون تربتها الزراعية ضعيفة (مثلاً كثيفة الحجارة) أو مخصصة للرعي أو ذات طبوغرافية صعبة (انحدارات، منجرفة... إلخ).

1-2- الأنماط الشريطية (الطولية): النمط الخطي أو الطولي يظهر غالباً في المناطق الزراعية، و قد ينشأ في الأراضي الفضاء غير الزراعية و البعيدة نسبياً عن المناطق العمرانية القائمة، و يبدأ هذا النمط أولاً من خلال انتشار النمط المبعثر و المتناثر بشكل طولي و مع زيادة النمو و الكثافة البنائية يتحول تدريجياً إلى النمط الشريطي.

1-3- الأنماط غير المنتظمة: يظهر هذا النمط في المناطق الحضرية و ذلك عن طريق اقتطاع جزء من أرض حكومية أو تابعة للقطاع الخاص غالباً ما تكون على أطراف المدينة، و بعد تمدد المدينة ونموها تصبح هذه المناطق وسط الأحياء السكنية الحديثة. و يتلاءم هذا النمط مع الظروف الطبيعية للأرض (عدم وجود محددات و عوائق طبيعية). و يتميز بالتكوين المتناسك حيث تتقارب المساكن مع بعضها البعض و تضيق الشوارع. و الملاحظ في هذا النوع عدم استقامة الشوارع و استغلال الفراغات في بناء الكتل العمرانية.

2- خصائص السكن العشوائي:

يتميز السكن العشوائي بخصائص تميزه عن غيره من الأنماط العمرانية داخل المدينة مع الإشارة إلى أن معظم هذه الخصائص مشتركة لدى العديد من الدول وخاصة النامية منها، نظراً

²²- وليد سعد أحمد الزامل، دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض، 2004، ص 75.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

لتجانس وتباين الظروف الاجتماعية والاقتصادية الممهدة لظهور مثل هذا العمران. ومن أهم هذه الخصائص هي:²³

أ- من ناحية الملكية:

- البناء على أراضي غير مخصصة للإسكان وبملكية غير شرعية مثل البناء على أراضي حكومية.

- البناء على أراضي غير مخصصة للإسكان وبملكية شرعية خارج حدود التنظيم ودون ترخيص بناء.

ب- من ناحية التراخيص:

- البناء على أراضي غير مخصصة (للإسكان القانوني) كإضافات السكنية المخالفة لترخيص مخطط البناء الهندسي الأصلي.

- استخدام أبنية لم تكن مخصصة للإسكان مثل المخازن للإسكان ولا يتوفر بها شروط الإسكان الصحي.

- التحويل السكني غير القانوني بتحويل أبنية الأنشطة المختلفة إلى وحدات سكنية أو تحويل الوحدات السكنية وخاصة في الطابق الأرضي إلى أنشطة مختلفة.

وهناك خصائص أخرى عمرانية وبيئية واقتصادية واجتماعية للسكن العشوائي:²⁴

أولاً: من الناحية العمرانية:

أ- الناحية المعمارية:

- المستوى الرديء لغالبية المساكن بالمنطقة لعدم وجود أي نوع من الرقابة وتتميز المساكن بأن غالبيتها من دور أو دورين.

- عدم توافر مبادئ ومعايير التصميم البيئي (من تهوية طبيعية وإضاءة وراحة حرارية وصوتية وضوئية للإنسان داخل الفراغات الداخلية).

- التصميم الداخلي لهذه المباني سيء للغاية، وذلك لأن السكان يقسمون قطعة الأرض لأكثر قدر ممكن من الغرف السكنية واشترك أكثر من أسرة في دورة مياه واحدة دون مراعاة للنواحي الصحية والبيئية.

- عدم مراعاة الأسس الوظيفية والبيئية.

- سوء مستوى التشطيب الداخلي للوحدات السكنية.

²³- ربحان غادة محمد: عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، الجيزة، 2001، ص 56.

²⁴- خالد بن صالح الزهراني: المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول "نحو بيئة آمنة ومستدامة"، رسالة ماجستير في العمارة، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، الرياض، 2014-2015، ص ص 55-56.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

ب- الناحية التخطيطية:

- تداخل الأنشطة التجارية والصناعية مع المناطق السكنية.
- افتقار نسبة كبيرة من المساكن للمرافق العامة والخدمات الأساسية كالمياه والمجاري والكهرباء، فقد أوضحت البحوث العلمية بهذه المناطق أن 35% من مبانيها لا تصل مياه الشرب إليها، و55% من مبانيها لا يوجد بها صرف صحي، وكذلك حرمان هذه المناطق من خدمات النظافة (جمع القمامة ونظافة الشوارع).
- قلة المساحات الخضراء المفتوحة في هذه المناطق، وعدم وجود أي متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المباني، كما يعتبر الشارع المكان الرئيسي للترويح لأهالي المنطقة ويستخدمه الأطفال والشباب كمكان للهو واللعب.
- عدم مراعاة لنسب الشوارع والخدمات نتيجة التقسيم العشوائي الذي يستهدف أكبر ربح عن طريق بيع أكبر مساحة ممكنة مما ينتج عنه ضيق الشوارع وتعرجها وصعوبة وجود وسائل مواصلات داخلية بعكس المجاورات بالأحياء المخططة التي يتراوح سكانها بين ثلاثة إلى تسعة آلاف نسمة فما فوق مع توفير جميع الخدمات والمرافق.

ثانيا: من الناحية الاقتصادية والاجتماعية:

- تكدس أكثر من أسرة في مسكن واحد، وقد أوضحت الدراسات الاجتماعية أن هذه الظاهرة تكثر في الأحياء الشعبية والعشوائية في صورة استئجار أكثر من أسرة لشقة واحدة كل يستأثر بجزء منها وينتفع الجميع بمرافقها معا بالتناوب، مما يؤدي إلى ارتفاع معدل التزاحم في الغرفة الواحدة حتى يصل من ثلاثة إلى أربعة أفراد في الغرفة الواحدة.
- غالبية السكان في هذه المناطق هم من ذوي الدخل المنخفض.
- زيادة الكثافة السكانية في هذه المناطق فتصل إلى أكثر من 1500 شخص في الهكتار في بعض المناطق، وتقترب وتزيد عن 2000 شخص في الهكتار في مناطق أخرى.
- سوء الحالة الصحية والتعليمية بهذه المناطق وارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية والاقتصادية كالإجرام والتشرد والأحداث والطلاق والمشاجرات العائلية.²⁵

ثالثا: من الناحية البيئية:

- عدم وجود آلية لجمع النفايات مما يؤدي إلى تراكمها وقلة النظافة وانتشار الأوبئة.
- عدم دخول أشعة الشمس والتهوية المناسبة بالقدر الكافي لهذه المناطق.

²⁵- خالد بن صالح الزهراني (2014-2015)، المرجع السابق، ص ص57-58.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- عدم وجود صرف صحي وشبكة لتصريف السيول بالمناطق العشوائية يؤدي إلى انتشار المستنقعات الملوثة، وتزيد المشكلة سوءاً أن الشوارع بتلك المناطق ترابية وغير مسفلته مما يؤدي إلى سوء الحالة البيئية بهذه المناطق.

رابعاً: من الناحية الإدارية والتنظيمية:

- التأثير المحدود للهيكل الإداري المحلي وسلبات آليات التنمية العمرانية.
- التفاوت بين الضوابط القانونية وقدرة الأجهزة المحلية على تنفيذها.
- غياب توزيع الأدوار وتحديد المسؤوليات واختصاصات الكوادر والجهات المختصة.
- القصور في العديد من التشريعات والأطر والتنظيمات الإدارية المنظمة لعمليات التجديد على سبيل المثال لا الحصر (قانون التخطيط العمراني - تقسيم الأراضي - تنظيم المباني - الحكم المحلي - نزع ملكية العقارات لأغراض المنفعة العامة - قوانين تحسين البيئة).

المطلب الخامس: التأثيرات السلبية للسكن العشوائي (المشاكل، الأخطار، الانعكاسات):

في كل ظاهرة عشوائية هناك الكثير من التأثيرات السلبية، والسكن العشوائي هو ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر، وذلك من منطلق محايد، فقد نشأ بإرادة كاملة للشعب، وتنمو طبقاً لأنماط متكررة ومحددة ولا تتغير تقريباً سواء بالنسبة لتخطيطها الخطأ وعروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها، وقد استعمل التعبير غير الرسمي لكونه بدون ترخيص. ومن أهم التأثيرات السلبية لهذه الظاهرة ما يلي:

1- المشاكل المنجزة عن السكن العشوائي:

هناك الكثير من المشاكل التي تحدث في السكنات العشوائية في مختلف المجالات،

منها:

- أ- **المشاكل الاجتماعية:** وتتمثل في:²⁶
 - تدني المستوى الحضاري والمدني في الأحياء العشوائية مما يؤثر سلباً على نمط العيش والتعامل الاجتماعي في هذه الأحياء.
 - كثرة حالات الطلاق والانفصال المتكرر غالباً مما يجعل الذكور يتزوجون بأكثر من امرأة في هذه الأحياء.
 - ارتفاع عدد أفراد الأسر وتكدس عدد كبير في مساحة سكنية صغيرة، بسبب اللامبالاة وغياب دراسة جدوى اجتماعية في المعيشة.
 - تدهور القيم والتقاليد الاجتماعية في مناطق السكن العشوائي أكثر من المناطق الأخرى، وهذه تعتبر مشكلة اجتماعية عامة عند النظر إلى هذه الأحياء من الخارج.

²⁶- محمد سراج: مشكلة العشوائيات والأحياء الفقيرة، جامعة الأزهر، بحث منشور في الأنترنت، 2013، ص 21

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- انعدام الخصوصية الأسرية وانخفاض مستوى الأمن في هذه الأحياء، وهذا يرجع لعدة أسباب قد تساهم في النهاية إلى حدوث الجرائم الاجتماعية.
- تدني المستوى التعليمي والثقافي في المناطق العشوائية مما يساهم في زيادة معدلات الجريمة وانتاج الظواهر الاجتماعية المختلفة.
- تدني المستوى الأخلاقي و انعدام الإحساس و الشعور بالخصوصية.
- عشوائية التوزيع السكاني هي بحد ذاتها مشكلة تنتج مشاكل فرعية أخرى تؤدي إلى سوء الخدمات العامة.
- انشار أعمال الشغب التي تحدث بسبب المشاجرات بين الأسر، كما تحصل في أغلب العشوائيات في جمهورية مصر، وقد تؤدي أحيانا إلى خسائر فادحة في الممتلكات.
- تحقيق تنمية المجتمعات.²⁷

ب- المشاكل الاقتصادية: وتتمثل في:²⁸

- ظهور طبقة اغتتمت السمسرة في الأراضي وأنعشت السوق السوداء وهذا يؤدي إلى اختلال الاقتصاد.
- تتراوح أعمار المهاجرين إلى المناطق العشوائية ما بين (30-40 سنة)، أي أن معظمهم من الشباب ويمارسون أعمالا هامشية، مما يؤدي إلى فقد طاقات بشرية يمكن الاستفادة منها بشكل أفضل في تقدم المجتمع.
- الاستيلاء على الأراضي الحكومية بالبناء عليها يضر كثيرا بالاقتصاد، وقد عانت الكثير من المشاريع الزراعية الخاصة والحكومية من هذه التعديات.
- التعديات العشوائية على أراضي الخطط الخاصة بالإسكان والتعمير الاقتصادي (زراعي، صناعي، سياحي...) يؤدي إلى تأخير تلك الخطط، وإعادة تلك الأراضي يستلزم إنفاق مبالغ طائلة في بعض الأحيان سواء للمتعبدين على تلك الأراضي أو بإنفاقها في تجهيز الأرض من مخالفات المتعبدين على تلك الأراضي.

ج- مشاكل عمرانية: وتتمثل في:

- تداخل استعمالات الأراضي في السكنات العشوائية تعتبر من اهم المشاكل، حيث تتداخل الأنشطة التجارية والاقتصادية والصناعية مع المناطق السكنية الفوضوية، فنجد مواقع هذه الأنشطة المتنوعة عبارة عن محلات تجارية مختلفة النشاطات إلى جانب ورش حرفية وانتشار أكوام القمامات.

²⁷- محمد سراج (2013)، المرجع السابق ذكره، ص 22.

²⁸- نعمات نظمي: الإرتقاء بالمناطق المتدهورة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين الشمس، القاهرة، 1993، ص43.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- افتقار معظم هذه المناطق إلى البنية الأساسية والمرافق والخدمات العامة، كما أنه لا تتوفر فيها المقومات الصحية، كالإضاءة والتهوية، إلى جانب افتقارها إلى الخصوصية والهدوء.
- إن شبكة الطرق لا تعتمد على أسلوب علمي، ومعظم هذه الشوارع ضيقة لا تتناسب وارتفاعات المباني المقامة عليها، وكذا الكثافة السكانية. كما انها متعرجة مما يصعب معه نظام شبكة المواصلات وسهولة المرور.²⁹
- **د- المشاكل البيئية والصحية:** نذكر منها:³⁰
- طفق مياه المجاري في الطرق غير المسفلتة، مما يساعد على انتشار الأمراض إضافة على تلوث الهواء برائحة كريهة.
- تراكم أكوام القمامة بشكل سيء مما يجعل رائحة القمامة هي الرائحة السائدة في المنطقة.
- الضجيج والضوضاء نتيجة لرداءة تنفيذ هذه المساكن.

2- الأخطار الناجمة عن السكن العشوائي:

- أصبحت بعض المناطق العشوائية مكانا للخارجين عن القانون والمتاجرين بالمخدرات ونقطة جذب للكثيرين من أصحاب حالات الفساد الاجتماعي ومصدر إزعاج للأحياء المجاورة للعشوائيات. ونظرا للبنية التحتية شبه المعدومة القليلة في مناطق السكن العشوائي، بالإضافة للازدحام الشديد والكثافة السكنية المرتفعة فيها، تمثل مناطق السكن العشوائي أخطار كثيرة على سكانها بشكل أساسي وعلى المجتمع بشكل عام، ومن جملة هذه المخاطر:³¹
- البطالة والاقتصاديات الخفية.
 - انتشار العنف والجريمة.
 - الكوارث الطبيعية وكوارث من صنع البشر.
 - انتشار الأمراض والأوبئة.

3- انعكاسات السكن العشوائي:

للسكن العشوائي انعكاسات خطيرة على المدينة سواء من الجانب العمراني أو من الجانب الجمالي، وذلك من خلال:

أ- **على الجانب العمراني:** لا شك أن مثل هذه السكنات، والتي تنامت بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة، وقد تسببت في تشكيل نسيج عمراني يفنقر إلى أدنى شروط التعمير، الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية بعيدة كل البعد عن توجهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي وترك المشكل لمنطلقات واحتياجات واقعية دون مراعاة التخطيط الميداني، الأمر الذي

²⁹- مشنان فوزي، مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مرجع سابق، ص78.

³⁰- خالد بن صالح الزهراني (2014-2015)، المرجع السابق ذكره، ص62.

³¹- د. عاطف علي الخراشة: التخطيط العمراني والبيئي، ط1، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، 2010، ص142.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

أدى إلى فقدان الانسجام بين النسيج الحضاري القديم والنسيج الحضري الجديد، الذي يفتقد لقواعد وقوانين الارتفاق³²، مما أدى إلى خلق خناق وضيق داخل الأحياء الجديدة وفقاً للنسيج العمراني الجديد.

ب- **على الجانب الجمالي:** لقد استعصت ظاهرة السكن العشوائي على السلطات المحلية والمركزية معالجتها والقضاء عليها، فإن زحفها استهدف بالدرجة الأولى قطاع التعمير، وهكذا فإن حالة المدن وما آلت إليه من فوضى عمرانية جاء نتيجة البناء غير القانوني من كل النواحي. وفي مقابل ذلك، فإنه يتعين أن تكتسب المدن طابع عمراني متناسق ومنسجم، لذا وجب إزالة الأحياء البالية التي تشوه الوجه العام للمدينة، وترميم المباني والمواقع التاريخية³³، وغير ذلك يساعد على إعطاء طابع جمالي ووظيفي للفضاءات المحيطة بالمدن.

المطلب السادس: أساليب معالجة السكن العشوائي

رغم وجود المشكلة لأكثر من قرنين من الزمن، فما تزال معظم الحلول المقترحة غير كافية فعلياً، حيث يعالج معظمها الأعراض لا الأسباب، وأثبتت الكثير من السياسات والحلول التي وضعت في الدول النامية على وجه الخصوص فشلها في معالجة ظاهرة السكن العشوائي، لأنها بنفس الطريقة التي تتعامل فيها مع الأحياء الخربة والمتدهورة، تعاملت مع الأحياء العشوائية. وباستعراض سريع للاتجاهات والبرامج لحل مشكلة الأحياء العشوائية نجد أنها تتكون من أربعة اتجاهات رئيسية، يمكن تلخيصها على النحو التالي:

1- إزالة الأحياء العشوائية بشكل كامل:

من مبدأ أن الأحياء العشوائية تشوه المناطق، انطلق اتجاه إزالة الأحياء العشوائية الحضرية التي تنفّس فيها الأمراض والأوبئة، كما أنها تحتوي على عدد كبير من الخارجين عن القانون وبالتالي تشكل بؤر لانتشار الجريمة. ويعتمد مناصرو هذا الأسلوب على كون معظم مناطق السكن العشوائي مملوكة للحكومات أو جهات عامة أو خاصة، بحيث لا يمتلك القاطنون في الكثير من الأحيان أي حق تملك لها. وعلى هذا الأساس فإن الحل الناجح لهذه المشكلة يتمثل في إزالة تلك الأحياء العشوائية كلياً وإعادة تهجير سكانها إلى المناطق التي قدموا منها. ولكن هذا الحل يمكن أن يعالج مشكلة السكن العشوائي بشكل سطحي فقط، بحيث أنه لا يحل الأسباب، بالإضافة لتسببه نفسه بمشاكل لاحقة نظراً لفقدان الكثيرين من الفقراء أماكن معيشتهم.

³²- شروقي محترف: البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، مذكر تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2005-2008، ص ص 12-13.

³³- جبري محمد: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س، ص 41.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

وعلى رغم المشاكل المنجزة عن هذا الحل استمرت هذه السياسة عدة سنوات في بعض دول العالم الثالث، ولكنها في الأخير فشلت في تحقيق أهدافها.

2- الارتقاء وتحسين الأحياء العشوائية:

تقوم سياسة الارتقاء وتحسين الأحياء العشوائية على أساس مبدأ تطوير الوضع القائم إلى وضع أفضل منه، بحيث يتم المحافظة على الكتل العمرانية الجيدة قدر الإمكان، باعتبارها ثروة ذات قيمة اقتصادية وتحسين البيئة العمرانية من طرق وشبكات المرافق العامة (كهرباء-مياه-هاتف-صرف صحي) وتوفير الخدمات الضرورية اللازمة للسكان، بما يساهم في خلق بيئة صحية للسكان.

وتتمثل فوائد الارتقاء وتحسين الأحياء العشوائية بالمحافظة على الهيكل الاقتصادي والاجتماعي الحالي للسكان. وبالتالي المحافظة على العلاقات الاجتماعية والتجانس بين أفراد تلك المجتمعات، كما أنها تساهم في زيادة الأمن الاجتماعي للقاطنين في تلك الأحياء عن طريق تحويل تلك الأحياء من مناطق غير معترف بها رسمياً من قبل الجهاز التخطيطي، إلى أحياء قانونية. ويعتبر أسلوب الارتقاء أسلوباً مناسباً للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة، والتي لا تتحمل ميزانيتها مصاريف كبيرة حيث أن ربطها بالتنمية العمرانية مع التنمية الاجتماعية والاقتصادية أمراً حيوياً للحصول على التمويل. وتختلف عملية الارتقاء من حي لآخر تبعاً للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، كما تختلف من دولة لأخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي.³⁴

هذا الحل يوفر الخدمات للسكان ويحسن من طبيعة الحياة بشكل كبير، إلا أنه غير فعال في الحد من الظاهرة. بل يتسبب في بعض الأحيان بزيادتها كون الوافدين الجدد إلى مناطق السكن العشوائي أصبحوا على دراية بأن هذه المناطق ستتمتع بالخدمات الأساسية.

3- توفير بدائل لسكان الأحياء العشوائية (أو ما يسمى إعادة التوطين):

يتضمن هذا الحل نقل السكان من المناطق العشوائية إلى مناطق شبه مدنية بسكن منخفض التكلفة. ورغم فعاليته في هذا الخصوص فالمشكلة تتبع من تجاهله لواقع أن سكان العشوائيات يعتمدون على هذه الأحياء للعمل والحياة الاجتماعية.

ويتحقق النجاح المطلوب في هذا الاتجاه عند دراسة طبيعة الأحياء العشوائية الحالية وأنماطها بهدف إيجاد بدائل إسكان سواء حكومية أو من خلال المشاركة، تتوفر بها معايير ومعدلات تخطيطية تتلاءم مع تلك الأنماط اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً. أي عندما يتم اختيار

³⁴ - حمزوي علاء وآخرون، السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص 21.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

البدائل والبرامج التي تتلاءم مع سكان الأحياء العشوائية بناء على ملائمتها للنمط الراهن من الناحية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. ومن أمثلة هذه البرامج والبدايل ما يعرف **بالبناء الذاتي** والذي تقوم فكرته على أساس تخصيص أراضي لسكان ذوي الدخل المحدود، إذ من خلالها يقوم السكان ببناء وحداتهم السكنية ذاتياً ضمن إطار محدد من قبل الجهاز التخطيطي في المدينة وبالتالي يساهم هذا النوع من الإسكان في الحد من انتشار ظاهرة الأحياء العشوائية. كما يمكن اعتماد سياسة **المشاركة الشعبية**، والتي يقصد بها التعاون ما بين السكان لبناء مساكنهم. وتزداد فعالية هذا النوع من الإسكان في المناطق الريفية حيث النمط الاجتماعي المتشابه بين السكان وانتشار فكرة المشاركة الشعبية كأسلوب لحل مشكلة الإسكان، حيث يتضح منه أن اتخاذ القرار يصحبه مجهود بشري ومصادر تمويل بدعم حكومي يساهمان في صياغة المنتج في صورته النهائية. لكن هذا يخلق مشاكل جديدة في المناطق البديلة للأحياء العشوائية (كما حدث في أديس أبابا- أثيوبيا عام 2010 بعد مخاوف من خطورة هذه الأحياء خصوصاً في حال حدوث زلازل).

4- السكن العام:

يتم إتباع هذه الطريقة في مناطق السكن العشوائي المبني على أراضٍ قيمة ودون بناءٍ طبقي. وتتمثل الطريقة بإزالة العشوائيات ومن ثم بناء أبنية حديثة متعددة الطوابق تستوعب السكان من ناحية، ومن ناحية ثانية تترك أماكن متاحة للاستثمار في المنطقة، بحيث يكون المشروع مربحاً سواء لسكان العشوائيات أو المستثمرين.³⁵

في النهاية ... يمكننا القول أن السكن العشوائي يشكل مشكلة ديموغرافية كبيرة في العالم وخاصة المنطقة العربية حالياً، ومن الضروري جداً البحث عن حلول فعالة ومحلية له لتجنب أخطاره.

³⁵ - زوهير ساسي وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص 11.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

المطلب السابع: بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي (العشوائي):

لقد عملت ظاهرة البناءات الفوضوية وانتشارها السريع على تحريك العديد من الحكومات عبر مختلف دول العالم باتجاه تصحيح سياساتها التنموية المنتهجة وفي أحداث اصلاحات مهمة في مجال السكن من أجل القضاء على البناءات العشوائية والفوضوية، حيث تعددت محاولات حل هذا الإشكال عبر مختلف دول العالم وانتهجت عدة أساليب معالجة، حيث سنتطرق في دراستنا هذه إلى تجارب بعض الدول العربية في معالجة البناء الفوضوي.

1- السياسات المنتهجة في مصر للقضاء على البناء العشوائي:

لقد وضعت جمهورية مصر العربية العديد من الحلول للقضاء على البناءات العشوائية بما فيها البناءات الفوضوية والتي اختلفت نتائجها من فترة إلى أخرى ومن مكان إلى آخر، حيث انتهجت:³⁶

- سياسة الإزالة والهدم وتعويضها بوحدات سكنية لائقة منخفضة التكلفة عن طريق التدخل المباشر للدولة سنوات الستينات، لكن هذه السياسة عملت فيما بعد على زيادة حدة أزمة السكن خاصة وأن مصر في هذه الفترة كانت تعتبر من الدول الفقيرة اقتصاديا، حيث كانت هذه السياسة هي الطاغية على جل الحلول المنتهجة بمعظم دول العالم في ذلك الوقت. فساهمت هذه العملية في تأزم مشكلة السكن أكثر مما كانت عليه في السابق لعجز الحكومة على تلبية الطلب من السكن والتكفل بالعائلات التي هدمت مساكنها أو بعد انسجام المساكن الجديدة مع احتياجات السكان الذين اضطروا للانتقال إليها بسبب ضيقها أو بعدها عن المتطلبات الضرورية للسكان من مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية، إلى جانب عدم قدرتهم على دفع فواتير الكهرباء والغاز وأحيانا إيجار المسكن مما جعل هذه السياسة محط انتقاد شديد، ما عدا حالة واحدة إلا إذا تعلق الأمر بالمساكن الواقعة في مناطق الإرتفاعات والأخطار الطبيعية التي لا بديل لها عن الهدم. كما أن هذه السياسة لم تعمل على تحسين أوضاع السكان المعيشية بل زادت من تفاقمها خاصة لدى العائلات الفقيرة ومحدودة الدخل.
- سياسة السكن الاقتصادي المتمثلة في انجاز سكنات بسيطة وصغيرة بمواد وامكانيات بسيطة والتي انتهجتها سنوات السبعينات وقت جمال عبد الناصر، حيث كان لوقوع هذه السياسة الأثر الإيجابي على مستوى الأحوال المعيشية لسكان الأحياء العشوائية بتحسين أوضاعهم الاجتماعية والتي لقيت استحسانا من طرف الشعب.

لكن نجاح هذه السياسة لم يكن بنفس الدرجة ببعض الدول التي انتهجت نفس السياسة لأنها زادت من أعباء الدولة التي لم تعد قادرة على التكفل بها خاصة وأنها لا تعود بمنفعة مادية

³⁶ - نعيمة حمود حرم بومعوش، (2016)، المرجع السابق ذكره، ص 265.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

عليها ومن ثم عجز الدولة على تلبية الحاجة من السكن مما عمل على عودة أزمة السكن وتفاقمها نتيجة تراجع المستوى المعيشي للأفراد.

- في الثمانينات، توسعت العشوائيات بشكل كبير في جمهورية مصر العربية وأصبحت عبارة عن مأوى للعنف والآفات الاجتماعية وبؤرا للجماعات الارهابية التي اتخذت منها موطناً لها بعيداً عن قوات الأمن التي عجزت عن التدخل فيها بسبب ضيق الطرق والشوارع مما دفع بالدولة إلى العودة لسياسة الهدم والإزالة الكلية للعشوائيات، والتي أعادت بنائها من جديد بعد التسعينات في إطار مشروع الإسكان القومي الذي عمل على خلق صندوق خاص بع لإنجاز من 200-300 ألف وحدة سكنية في السنة.

- سياسة المدن الجديدة والإنتاج السكني السريع التي تميزت تجربتها في تدخل القطاع العام بقوة في إنتاج السكن في فترة السبعينات والثمانينات بإنشاء عدة مدن جديدة مثل: مدينة السادات والعاشر من رمضان والعبور وستة أكتوبر.. إلخ، وتوفير سكنات بتكاليف منخفضة نسبياً باتباع استراتيجية السكن غير كامل التشطيب، ورفع الكثافات السكانية مع تقليص تكلفة البنية التحتية.

وتعتبر هذه التجربة من الخبرات الإسكانية الهامة في الوطن العربي نسبة إلى كمية التدخل الذي جرى على أرض الواقع، والتي كان لها أثر في خفض مشكلة السكن العشوائي.³⁷ ومع ذلك بقيت مشكلة السكن العشوائي قائمة وبزيادة مستمرة، مما يعني أن التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدوداً ويحتاج إلى دعم يعتمد على مجهودات السكان المعنيين بمشكل السكن.

- سياسة التنمية والتهيئة المحلية، بتوفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة سكانية معينة يتم من خلالها تهيئة مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، كما تقوم على أسلوب السكن القابل للتطور (السكن النواة)، حيث يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقاً لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن. وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل: الهند، باكستان، إيران، مصر وتونس. هذه الأخيرة التي تبنت عملية إنشاء ملاجئ عام 1954 حتى يتم استبدال المساكن العشوائية القديمة بمساكن متينة ثابتة لكنها غير مكتملة البناء، حيث اعتمدت الحكومة سياسة التدعيم المالي لاستكمال البناء كدعم لأصحاب الدخل الضعيف حتى تتحسن ظروفهم الاقتصادية.

³⁷- أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع، العدد الأول، 2001، ص 27.

2- السياسات المتبعة لمواجهة مشكل البناء الفوضوي بتونس:

لقد كانت سياسة الهدم والإزالة للأحياء العشوائية والاحياء الفوضوية هي السياسة الطاغية على جل الحلول المنتهجة بمعظم دول العالم في السابق، بيد أن هذه العملية لم تنجح لدى الجميع إذ عانت العديد من المدن من تأزم مشكلة السكن أكثر مما كانت عليه في السابق سواء بعجز الحكومات على تلبية الطلب من السكن والتكفل بالعائلات التي هدمت مساكنها أو بعد انسجام المساكن الجديدة مع احتياجات السكان الذي اضطروا للانتقال إليها بسبب ضيقها أو بعدها عن المتطلبات الضرورية للسكان من مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية، هذا الواقع انطبق على الوضع في تونس التي بذلت مجهودات جبارة ولا زالت تبذلها - كما في العديد من الدول التي تعاني من نفس المشكل - في سبيل الحد من أزمة السكن ومن ظاهرة البناء الفوضوي. هذا الأخير الذي بات يستدعي دق ناقوس الخطر في تونس، خاصة بعد الثورة التي عرفت الدولة، أين المتعقب للتطور العمراني بها يلاحظ ازدياد شدة البناء الفوضوي واستفحاله بشكل كبير بجل الولايات التونسية، فقد عرفت الدولة التونسية اكتساح البنايات الفوضوية لأهم ولاياتها مثل: نابل، قليبية، أريانة، بنزرت، وغيرها، والتي لم تستثنى حتى المناطق الأثرية والغابية لدرجة أنهم وصفوها بالغول، حيث ذكرت أنه: "لم يسلم من ظاهرة البناء الفوضوي أي منطقة ... حيث هاجمت المباني الواحات بقابس. كما قضت على العديد من المناطق الأثرية مثل قرطاج ... ولم تسلم حتى الغابات من البناء الفوضوي، حيث تم الاستيلاء على غابة قمرة". فالمعانين لتونس يلاحظ بالتأكيد تزايد البناء الفوضوي منذ 2011 أي بعد الثورة. ولحل هذه المشكلة قامت السلطات الحكومية منذ 2014 بسن مجموعة من الأحكام الاستثنائية تمكن الجماعات المحلية من تسوية وضعية بعض المباني أو أجزاء من المباني المخالفة لرخصة البناء، باستثناء تلك المقامة على مناطق أثرية، والتي حررت في شأنها محاضر

مخالفات خلال سنتي 2011 و2012.³⁸

وقد كان من بين العمليات التي انتهجتها الحكومة التونسية من أجل علاج وضعية البنايات الغير شرعية عملية تسوية الوضعية العقارية للمساكن الفوضوية عن طريق اقتناء الأرض من مالكيها الأصليين بأسلوب الشفعية الادارية واعادة بيعها لأصحاب المساكن بأسعار معتدلة، وتسوية الوضعية العمرانية للأحياء المعنية بإدماجها ضمن مخططات التهيئة البلدية،

³⁸ - نعيمة حمود حرم بومعوش، (2016)، المرجع السابق ذكره، ص 267.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

إلى جانب تهيئة الأحياء الغير شرعية بتمديد أو تجديد وتوسيع مختلف شبكات البنية التحتية وشبكة الخدمات.³⁹

3- السياسات الخاصة بالمملكة الهاشمية الأردنية في معالجة مشكل البناء العشوائي (الفوضوي):

ظهرت مشكلة السكن العشوائي في الأردن منذ منتصف القرن الماضي وفي مختلف مدن المملكة الرئيسية من مثل عمان، الزرقاء، أريد، العقبة، لكن تركيز هذه المناطق العشوائية يقع ضمن محور شرق عمان، والرصيفة، والزرقاء حيث يبلغ عدد المساكن حسب تقديرات الدراسات لغاية العام 1991 حوالي 21115 وحدة سكنية يقطنها حوالي 21500 أسرة أي ما يقارب 150500 نسمة حسب تقديرات الاستراتيجية العامة للإسكان، والسمة الغالبة للأراضي المعتمد عليها أنها أراضي مملوكة للدولة، حيث تم الاعتداء على هذه الأراضي بالبناء دون الاهتمام بأدنى معايير التنظيم علما أن هناك من يدعون ملكية هذه الأراضي على اعتبار أنها واجهات عشوائية وقاموا ببيعها بواسطة حجج وتتصف هذه المناطق بما يلي:

- تدني مستوى الخدمات العامة من ماء، كهرباء، طرق، ... إلخ.
 - ظروف صحية صعبة خاصة لدى الأطفال نتيجة انتشار القمامات مما يؤدي إلى تلوث المنطقة.
 - ارتفاع معدلات شغل الغرفة عن المعدلات العالمية.
 - ارتفاع الكثافة السكانية داخل الهكتار الواحد إذ فاقت في بعض الأحيان 1000 شخص/هكتار².
 - ارتفاع معدل الجريمة داخل هذه المناطق مما يعكس الفساد الاجتماعي والأخلاقي.
- أما عن انجازات المملكة في معالجة مواقع البناء العشوائي فتظهر في تبني الدولة لسياسة علاجية تقوم على مبدأ التأهيل الذي يعني تزويد هذه المناطق بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة، ومبدأ الارتقاء الحضري الذي يتضمن اعادة تخطيط هذه المناطق ودمجها عمرانيا واقتصاديا من أجل رفع المستوى العام للمنطقة والمجتمع ككل من جميع النواحي (الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية وغيرها)، وهو الأسلوب الذي انتهجته حكومة المملكة الأردنية في معالجة المناطق الفقيرة جدا في المملكة والتي تشمل مناطق العشوائيات.

³⁹- عيسى بن دوحه: الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، ماجستير في القانون،

جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص 80.

3-1- تجربة مشروع شرق الوحدات -الأردن في حل مشكلة السكن العشوائي:

تعتبر تجربة مؤسسة الاسكان في الأردن أكبر شاهد على عدم امكانية الدولة "الفقيرة" في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني لم يكونوا من ذوي الفئة محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن العشوائي، بالتالي فقد ساهمت تجربة مؤسسة الاسكان بحل مشكلة السكن العشوائي بنسب محدودة جدا. ومن أهم أسباب هذا الفشل التكلفة الباهضة لثمن الوحدات السكنية الجديدة نسبة إلى معدل دخل الأسرة الأردنية، حيث تزيد أحيانا قيمة الأقساط الشهرية التي تطلب من المنتفعين عن 50% من دخل الأسرة شهريا، اضافة إلى ذلك الدفعة الأولى التي يجب على المنتفع تسديدها قبل أن يسكن والتي وصلت في بعض المشاريع الإسكانية إلى 2500 دينار أردني.

فبالرغم من كبر حجم مشكلة البناء العشوائي في المملكة الأردنية إلا أن العديد من الباحثين في هذا المجال يفتقدون إلى احصائيات ودراسات دقيقة توفر معلومات أساسية حول طبيعة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والمعيشية للسكان في المناطق العشوائية الأردنية، إلى جانب احتياجهم إلى تصنيف شامل للتجمعات العشوائية وتحديد دقيق لمواقعها حتى يتسنى لهم التكفل الصحيح بالوضع ووضع خطة دراسية محكمة وشاملة لكامل تراب المملكة.⁴⁰

من هنا جاء مشروع شرق الوحدات الذي قامت به دائرة التطوير الحضري بالأردن، الذي يعتبر تجربة فريدة من نوعها في حل مشكلة السكن العشوائي، حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته 9.1 هكتار عام 1985، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكونا من 524 قسيمة كانت مبنية بالزئك ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وانشائية، حيث عرفت هذه العملية مشاركة شعبية كبيرة صنعت نجاحا ملحوظا في بداية الأمر حينما تم تملك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتماما واضحا وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص، وقد دفع الناس مسبقا 5% من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل 25% من دخل الأسرة الشهري (قدر دخل الأسرة الشهري في تلك الفترة حسب دراسات دائرة التطوير الحضري بـ 145 دينار). كما تم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئا ماديا كبيرا على المنتفعين حيث تراوحت بين 80-120م مربع. وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية مثل الكهرباء والماء والصرف الصحي، وتم تسليم الناس مساكنهم أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات.

40- أحمد حسين أبو الهيجاء (2001)، المرجع السابق ذكره، ص 27.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

يلاحظ أيضا من المشروع بأن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بقيمة 30 دينار للمتر المربع، وهذا يزيد بقيمة الضعف على الأقل لسعر تلك الأرض عام 1986، وبالتالي فقد استفادت الدولة من المشروع ماديا، حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية وتكاليف المشروع بصفة خاصة، ولكن الناس لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ لأن قسائمهم كانت صغيرة كما رأينا، وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة. من هذه الخبرة نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر.

وبهذا أصبحت معظم التجمعات العشوائية بالأردن تتصف بثبات مبانيها المكونة من عناصر إنشائية اسمنتية ومسلحة في أغلب الأحيان، وهذا الأمر تطلب سياسة تأهيل مختلفة ويحتاج إلى عملية تصنيف لتحديد طبيعة هذه السياسة.

المبحث الثاني: السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الأول: واقع السكن العشوائي في الجزائر

عرفت الجزائر ظاهرة السكن العشوائي منذ الاستقلال بسبب الركود الذي عرفه قطاع السكن في الفترة اللاحقة للاستقلال، حيث ركزت التنمية في العواصم الإقليمية والمدن الكبرى، مما جعلها مجالا لاستقطاب السكان فيما عرف بالهجرة الريفية نحو المدن، حيث استقر هؤلاء الوافدون في المناطق المتدهورة داخل المدن، وعلى أطراف المدن والمناطق الصناعية الكبرى على غرار العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة، وسكيدة وغيرها، مما كان له تأثير كبير على التنظيم المجالي والعمراني لهذه المدن بانتشار مناطق البناء العشوائي.

كما كان للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر (العشرية السوداء) وما ترتب عليها من هجرة داخلية من الأرياف نحو المدن الأكثر أمنا، دورا بارزا في تفاقم هذه الظاهرة حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالة مثل هذه التجمعات الفوضوية وتوفير الإسكان البديل لسكانها. غير أن تفاقم هذه الظاهرة جعل الحكومة تتشدد في أخذ التدابير اللازمة حيالها من خلال سن قوانين ردعية غالبا ما أدت إلى الحد من هذه الظاهرة داخل المدن الكبرى وعلى محيطها القريب، في مقابل ذلك بدأت هذه الظاهرة في التركيز بشكل أكبر في المدن الصغيرة نتيجة للعديد من العوامل نذكر منها:⁴¹

- ضعف الأداء الرقابي لأجهزة الدولة المختلفة سواء تلك المكلفة بمحاربة السكن العشوائي أو المسؤولة عن تسيير العقار بمختلف أشكاله (الصناعي، الفلاحي والسياحي).

⁴¹ - حسين بولمعيذ والصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بالمدن الصغيرة، مدينة الحروش نموذجاً، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 53، جوان 2018.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- العقار بهذه المناطق غالبا ما يتسم بالفوضى وضعف الرقابة مما يسهل عمليات التلاعب به مما يجعله في متناول مختلف فئات المجتمع.

- تطور وسائل النقل وشبكة المواصلات بين المدن على اختلاف أحجامها سهل كثيرا من عملية تنقل الأشخاص بحثا عن العمل ومصادر العيش، مما جعل الاستيطان في المدن الصغيرة يعتبر أحد الحلول المثلى وبأقل التكاليف.

- توفر المدن الصغيرة على معظم الهياكل الخدماتية خاصة تلك المتعلقة بالجانب التعليمي والصحي والأمني، جعلها مدن جالبة للسكان.

كل هذه العوامل وغيرها جعلت من السكان الوافدين يفضلون المدن الصغيرة وضواحيها مستغلين في ذلك الظروف السالفة الذكر، حيث يتم توطنهم بشكل عشوائي إما ضمن تجمعات سكنية في ضواحي المدينة حيث غالبا ما تكون على الأراضي الفلاحية الهامشية، أو في شكل سكنات فردية داخل المدينة من خلال بناءات فوضوية⁴².

هذا الوضع أدى إلى نشوء العديد من التجمعات السكنية العشوائية التي أخذت في التوسع تدريجيا حتى أصبحت تشكل في كثير من الأحيان قرى وأحياء تضم مئات السكنات بأنماط عمرانية مختلفة، ولا تتوفر على أدنى الاحتياجات الضرورية من البنية الأساسية والخدمات المختلفة والمناطق المفتوحة، حيث أضحت هذه العشوائيات تشكل عائقا لمختلف خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتهديدا فعالا على البنية ومستقبل التنمية في كافة مجالاتها.

المطلب الثاني: أسباب ظهور السكن العشوائي في الجزائر

السكنات العشوائية بالمدن الجزائرية ظهرت نتيجة تراكم العديد من العوامل والأسباب، هذه الأخيرة هي نسبية وظرفية، لأنها مرتبطة بالمجال الحضري وخصوصياته وتأثيرها قد يكون مختلفا ومتفاوتا من مجال لآخر ومن فترة زمنية لأخرى لكنها تجتمع على أنها تعمل على تفاقم الظاهرة وتشويه المنظر العام للمدينة خاصة في الصور القديمة للسكن العشوائي.

1- الهجرة والنزوح الريفي: تعددت أشكال الهجرة وتنوعت حسب الدافع الرئيسي لها، إذ نجد هجرة

ناجمة عن الظروف الأمنية الصعبة كالهروب من الحرب والاستعمار وحتى من الإرهاب، وهجرة ناتجة عن عدم تنمية المناطق الريفية والتجمعات السكنية الصغيرة من حيث التجهيزات الأساسية والخدمات التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية بحثا عن ظروف اجتماعية. كما نجد الهجرة التقليدية من الريف إلى المدينة وفي العشرية الأخيرة ظهرت ما تسمى بالهجرة ما بين المدن.

2- الزيادة الطبيعية والنمو الديمغرافي الكبيرين: للتذكير فإن الزيادة الطبيعية هي الفارق بين عدد

المواليد وعدد الوفيات المسجلين في فترة زمنية معينة، وهو ايجابي عندما يكون عدد المواليد

⁴²: نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 70.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

يفوق عدد الوفيات وسلب في حالة العكس. وفي الفترة ما بين 1926 و1936 سجلت الجزائر معدل نمو سنوي قدر 1.85% في كامل الشرق الجزائري، بينما المدن الرئيسية الكبرى فبلغ معدل النمو السنوي بها حوالي 3.5%.⁴³

3- عامل الصناعة: إن البوادر الأولى للسكنات العشوائية في العالم، ظهرت بصورة واضحة في الدول المتقدمة صناعيا كأحد نتائج الثورة الصناعية التي صاحبها التحسن في الظروف المعيشية والاقتصادية داخل المدن الصناعية، مما عمل على هجرة الناس نحو هذه المدن بحثا عن العمل وحياء أفضل. لكن وللأسف وهذا التطور في الأوضاع المعيشية والاقتصادية تسبب في النمو غير المخطط للمدن نتيجة التدفقات الهائلة للسكان باتجاه الأقطاب الصناعية مما عمل على رفع الكثافة السكانية داخل المدن الصناعية الكبرى كأمريكا وباريس أين بلغت الكثافة السكانية أعلاها 222000 شخص/كم مما جعلها عاجزة عن توفير جميع احتياجات سكانها خاصة فيما يخص السكن، هذه الوضعية أدت إلى بروز ما يسمى بالسكن الفوضوي كبديل عن العجز في السكنات اللاتقة خلال عملية وضع الصناعة الثقيلة رفقة صناعة المباني من أجل مواكبة عمليات البناء المبرمجة للقضاء على العجز الموجود في السكنات والحد من انتشار البناءات غير الشرعية التي فتتت تنتشر بسرعة خاصة بالمدينة الكبرى.⁴⁴

إذن فتركز السكان في الشريط الساحلي الذي يتسارع شيئا فشيئا ما هو إلا دليل آخر على أن هناك تركيز للسكان حول المراكز الصناعية والحضرية أين تتواجد مختلف الحاجيات الاجتماعية من سكن، خدمات... الخ والتي يصعب التكفل بها.

4- عامل أزمة السكن: تساهم أزمة السكن بفعالية في تحريك مختلف أنواع الأحياء الفوضوية وذلك بفعل العوامل السابقة الذكر (السياسة الاقتصادية المركزة على التصنيع، النمو الديمغرافي الكبير والهجرة) والتي لها دور أساسي في تأجيج أزمة السكن التي أصبحت من أعظم المشاكل التي تواجهها الجزائر خاصة داخل المدن الكبرى.

5- الترقية الإدارية والتنموية: الترقية الإدارية كانت حافزا كبيرا للهجرة وبالتالي لم تحدث التوازنات المطلوبة ما بين الريف والمدينة، حيث إنشاء بلديات جديدة نتج عنه ترقية الوحدات الجمالية الجديدة التي أصبح دورها جذب سكان الريف إليها أكثر فأكثر، هذه الظاهرة لوحظت أكثر في

⁴³ - Amrane mokhtar: le logement social en Algérie- les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister en architecture, université Mentouri, Constantine, 2011, p74.

⁴⁴ - أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية، غزة -فلسطين- المجلد التاسع، العدد الأول، 2001، ص9، ص58.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

المناطق التي عرفت تحولات اقتصادية عميقة أين سمحت بخلق مناصب شغل في الصناعة والبناء او بالترقية الإدارية والخدمات.

6- **الوضعية العقارية المعقدة:** اتسم التنظيم القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للدولة خلال العشرينيات ما بعد الاستقلال بطابع الهشاشة وللاستقرار الذي أملتته الموروثات السياسية المتأثرة بالاختيارات الإيديولوجية والاقتصادية والاجتماعية.

فمباشرة بعد استرجاع السيادة الوطنية وتكريسا للمنهج الاشتراكي المطبق آنذاك اعتمدت الدولة نظام التسيير الذاتي في القطاع الفلاحي الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون من ثمار عملهم⁴⁵. حيث منحت الأراضي في شكل استغلاليات فلاحية للعمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة دون أن يكون لهم الحق في التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها".

هذاما دفع بالعديد من سكان المناطق الجبلية بالأرياف إلى الهجرة نحو مناطق تواجد الأراضي الخصبة والتي كان غالبيتها يقع بالقرب من المدن والتجمعات العمرانية، أين كانت تتواجد مزارع المعمرين، وذلك بهدف الاستفادة من العمل في هذه المزارع المسيرة ذاتيا. نتج عن هذه الهجرة استقرار العديد منهم ضمن مناطق سكنية بالقرب من هذه المزارع، في شكل سكنات عشوائية تم بناء غالبيتها على الأراضي الهامشية والفقيرة زراعيا، والتي كانت تستغل للرعي.

المطلب الثالث: عوامل انتشار ظاهرة السكن العشوائي

تعددت العوامل التي أدت إلى تفشي ظاهرة السكن العشوائي، يمكن ذكر أهمها:

1-العوامل القانونية:

بالرغم من أن هذا العنوان يبدو مربيا نوعا ما، إلا أن هذا يدفع إلى التساؤل عن كيفية ارجاع البناء غير القانوني لعوامل ودوافع قانونية؟ وللاحاطة منا على هذا التساؤل فإننا نبحت في مختلف النصوص القانونية عن الثغرات التي أدت إلى ظهور السكن العشوائي وتفاقم هذه الظاهرة.

1-1- **قصور النصوص القانونية:** متعددة هي النصوص القانونية التي نظمت المجال العقاري، إلا أننا سنركز على أهم هذه النصوص التي حركت هذه الظاهرة المعقدة وذلك حسب التسلسل الزمني والتاريخي لها:

أ- **قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08:** إن المتطلع لدستور 1976 يجد أن المشرع الجزائري كفل الاعتراف للملكية الخاصة بمقابل ذلك فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها ولهذا الغرض أنشئت هيئات لامركزية لتذليل جميع الصعوبات التقنية والقانونية

⁴⁵- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 35.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

والسياسية، ويقصد بها مجالس البلدية الموسعة،⁴⁶ إلا أن أهم ما يلاحظ هو عدم انسجام هذه المجالس مع تدابير الأمر الصادر بتاريخ 18/01/1967 المتعلق بالقانون البلدي.

وفي هذا الإطار لا يمكننا مساهمة قانون الثورة الزراعية في تطهير الجانب العقاري، إلا أن الجانب الآخر للثورة الزراعية جاء سلبيا، حيث فشلت بتحقيق أهدافها، ولعل أهم دليل على ذلك هيمنة القطاع الخاص على حوالي 59% من المساحة الكلية للزراعة، وفي هذه الحالة اضطر عدد كبير من الخواص إلى القيام ببيع صورية لتفادي التأمين أو بيع عرفية، ومن هنا اكتسبت عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية، فهناك من استمر في فلاحتها وهناك من أهملها وبيعت مرة أخرى كأرض للبناء، وهناك من سكنها بنفسه وكانت هذه البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بناءات خارج سلطة القانون.⁴⁷

ب- **قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20/02/1974**: لقد أحدث الأمر رقم 26/74 تغييرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات عبر اتباع اجراءات أساسية.⁴⁸

في الوقت الذي كان ينتظر فيه من قانون الاحتياطات العقارية تنظيم مسألة التحكم في الوعاء العقاري، فإنه وبالعكس ذلك أحدث فوضى في القطاع العقاري، الأمر الذي ترتب عنه استنزاف الأوعية العقارية الخاصة بالبناء والأراضي الفلاحية الخصبة.

ج- **قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 08/12/1987**: جاء هذا القانون لبيّن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في إطار قانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 بالأملاك الوطنية الذي ان ساري المفعول وقتها، وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية ساهمت بشكل أو بآخر في فتح المجال أمام البناءات غير القانونية.⁴⁹

د- **قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990**: لقد حاول القانون رقم 29/90 سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،⁵⁰ حيث اعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم

⁴⁶ - المادة 177 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 76.

⁴⁷ - شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، مرجع سابق الذكر، ص 42.

⁴⁸ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص ص 21-22.

⁴⁹ - أنظر القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 2045.

⁵⁰ - محمودي عبد العزيز: آليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، 2009، ص 66.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمنى يمنح الرخصة، عموما فقد تفادى القانون 29/90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب كون القبول أو الرفض بطريقة صحيحة وبقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المحددة.⁵¹

1-2- ضعف أداء السلطة القضائية: في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر إلى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل المشاكل المطروحة بشدة لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء غير قانوني.

ولعل أهم أوجه تردد القضاء في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات الدعوى، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحياة العقارية على المستثمرة الفلاحية.

2- العوامل الإدارية:

أ- **غياب الردع من طرف السلطات الإدارية:** إن تقاعس الإدارة عن القيام بعملها ومتابعة الدعاوى إضافة إلى بطء اجراءات التقاضي تحول دون الاسراع في الحد أو بمعنى آخر التقليل من ظاهرة البناء غير القانوني، ويجعل البناء يفرض كأمر واقع في حال ما رفعت الدعوى متأخرة للقضاء.

كما يظهر أن الغرامات المقررة كعقوبة في كل من قانون التعمير أو قانون الغابات غير كافية لتحقيق الردع، وتعد هذه العقوبات بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الضرر.

وعليه لا بد من إعادة النظر في تلك الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية العقار.⁵²

ب- **ضعف وسائل الرقابة:** لقد أنشأت القوانين الخاصة بالمجال العمراني عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء بغية التحكم في الوعاء العقاري وتفاذي ظاهرة البناء الفوضوي، وفي هذا الإطار ولغرض المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، جاء قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما اعقبته المراسيم التنفيذية المطبقة له. وقد صنفت هذه الآيات إلى وسائل رقابة قبلية ووسائل بعدية.⁵³

تتمثل وسائل الرقابة القبلية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء ورخصة الهدم. في حين أنه يمكننا اجمال وسائل الرقابة البعدية في نقطتين رئيسيتين، شهادة المطابقة والمراقبة المستمرة.

3- العوامل الاجتماعية: تتلخص أهم العوامل الاجتماعية المسببة لتفشي ظاهرة السكن العشوائي مايلي:

⁵¹ - ليلي زروقي: محاضرات في التهيئة والتعمير، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007، ص 09-10.

⁵² - شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، المرجع السابق ذكره، ص 37.

⁵³ - شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، المرجع السابق ذكره، ص 26-28.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

أ- **أزمة السكن:** هذه الأخيرة موروثة عن السلطات الفرنسية، التي أقرت برنامج قسنطينة، حيث حاولت من خلاله إنجاز 12500 مسكن جماعي، وبعد الاستقلال غادر المستعمرين الجزائري تاركين مساكنهم فارغة، هذه الأخيرة شغلها حوالي 40000 مقيم خلال أربع (4) سنوات بعد الاستقلال.⁵⁴

إلا أن زيادة الطلب على السكن من قبل المواطنين أدى إلى عجز الدولة الجزائرية على تلبية متطلبات السكن الجديدة، وأمام هذا العجز لم يجد المواطنين من سبيل لتحقيق ذلك إلى اللجوء إلى بناء السكنات بشكل فوضوي وعشوائي بغية إيواء أسرته ووقايتهم من المشاكل المحيطة بهم من كل صوب.

ب- **النمو الديمغرافي والهجرة الريفية:** غداة الاستقلال عرفت الجزائر انفجارا ديمغرافيا كبير خاصة في كبريات المدن الجزائرية، لذا فإنه من الطبيعي أن تؤدي هذه الزيادة في عدد المتساكنين إلى زيادة كبيرة في الطلب على السكن.

ومن جهة أخرى، فإنه وكنتيجة لسياسة التخطيط الاقتصادي، تم إنشاء مشاريع اقتصادية ضخمة في المدن الكبرى، فكان طبيعيا أن تعرف هذه المدن زحفا عليها، وبالاطلاع على المخطط الخماسي رقم 84/80 نجد أن نسبة الهجرة تجاوزت نسبة 55%.

الأمر الذي يدل على أن الدولة، وبالرغم من ضخامة أزمة السكن إلا أنها لم تكن من أهم أولوياتها، وكنتيجة حتمية لذلك فإن المواطن يسعى إلى توفير مسكنه بذاته ولو على حساب القوانين والأنظمة.

4- العوامل الاقتصادية:

أ- **غياب سياسة التوازن الجهوي:** لقد توجهت الاستثمارات منذ الاستقلال بشكل واضح إلى الأقطاب الاقتصادية، فنجد أن الجزء الشمالي للوطن أخذ حصة الأسد في المشاريع الاقتصادية، وهذا طبعا يؤدي إلى تذبذب حركة الأعمار نحوها، فنجد النزوح إلى الجزء الشمالي يكون بشكل كبير ومتسارع عكس الناحية الجنوبية للوطن والأرياف التي غابت عنها الاستثمارات الضخمة، وبالتالي تشهد المدن الكبرى نشوء فوضى عمرانية تتمركز بصفة خاصة في المناطق التي تتواجد بها مختلف النشاطات الاقتصادية والخدماتية.

ب- **سياسة اقتصاد السوق المنتهجة:** إذ أن حرية التجارة وضعف الرقابة داخل المدن جعل كثير من سكان الريف والتجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون إلى المدن لامتهان التجارة الموازية كباعة متجولين للمنتوجات الأجنبية المهربة أو المستوردة من الخارج أو بيع الخضر والفواكه، واستعمال جرارات فلاحية لنقل مواد البناء، والماء الصالح للشرب (بغير رخصة

⁵⁴ - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، المرجع السابق ذكره، ص35.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

نقل) وغيرها من النشاطات، هذه الأخيرة التي تعود عليهم بأرباح معتبرة يصعب تحقيقها في مناطقهم الأصلية.⁵⁵

المبحث الثالث: السياسات المنتهجة لمعالجة السكن العشوائي

من أجل القضاء على ظاهرة السكن العشوائي بالجزائر كان لزاما على الدولة وضع استراتيجية محكمة ومخطط لها مسبقا حتى تتفادى تأزم الوضع كما حدث مع سياسة الهدم التي اثبتت فشلها في العديد من الدول، لذا قررت الدولة وضع استراتيجية جديدة وفق منهجية تعتمد على أسلوب التسوية والإدماج الحضري للأحياء غير الشرعية من خلال سن مجموعة من القوانين والنصوص التشريعية منتهجة أسلوب التسوية، مع ضبط مختلف الوسائل والآليات التي تسمح بالتدخل في المجال في كل زمان ومكان، معتمدة في ذلك على تحديد دقيق وشامل لمختلف طرق التدخل المطلوبة في التكفل الصحيح بالمشكل، إلى جانب القضاء على أهم العوامل المسببة في انتشار هذا النوع من البناء المخالف.

وأسلوب التسوية من بين الحلول التي انتهجتها الدولة الجزائرية في معالجة مشكل السكن الفوضوي بعيدا عن الهدم والإزالة، وبدوره يتم على مستويين:

- **المستوى الأول: العقار:** حيث يتم أولا تسوية الوضعية العقارية للأراضي المنجز عليها السكن الفوضوي.
- **المستوى الثاني: البناء:** أين تتم تسوية الوضعية العمرانية للبناء أو المساكن بمحاولة مطابقة البناء مع قواعد البناء والتعمير المنصوص عليها في القانون والمحددة برخصة البناء حسب كل حالة.

المطلب الأول: تسوية السكنات العشوائية قبل سنة 2008:

في الثمانينات بدأ مشكل السكن العشوائي يشغل اهتمام السلطات والرأي العام، وأصبح يحوز على اهتمام واسع بمحاولة معالجة المشكل بشكل جدي وصارم من خلال استصدار قوانين خاصة بتسوية السكنات العشوائية وأخرى تعمل على تصحيح ومعالجة بعض النقائص القانونية التي تسببت في تفاقم مشكل السكن وتزايد مشكلة البناء الفوضوي.⁵⁶ فجاء القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 والمتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي جاء بتفصيل لشروط وتنظيمات منح رخصة البناء من أجل تسهيل عملية التهيئة الخاصة بأصحاب المباني المخالفة ومطالبتهم بمطابقة بناياتهم بما جاء في رخصة البناء، وإلا فمصيورها الهدم، إلى جانب المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل

⁵⁵ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق ذكره، ص 39.

⁵⁶ - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 249.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

الأراضي، ويهدف إلى وقايتها وحمايتها، من خلال تنظيم التعمير وفق معايير وقواعد البناء المنصوص عليها في التهيئة وقوانين العمران، وذلك بمنح رخصة البناء وتسوية وضعية البناء الفوضوية حسب طبيعتها العقارية وفق حالات معينة:

- إذا كانت طبيعة الأراضي المنجز عليها السكنات العشوائية عمومية إذ سمح القانون للبلدية بدمج العقارات التي كانت محل عقود باطلة في الأملاك الوطنية التابعة للبلدية عن طريق حلول البلدية بقوة القانون محل أطراف صفقة نقل ملكية غير قانونية⁵⁷ مثل العقود العرفية دون رد الثمن المدفوع، ومن غير المصاريف والتعويضات إلا إذا كانت الأراضي مخصصة للاستغلال الفلاحي أو تقع ضمن مجال الإرتفاقات (إرتفاق طبيعي مثل الود، ارتفاق اصطناعي مثل خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط وخط الغاز الطبيعي وغيرها) فلا تسوى وضعيتها ولا تسلم لها رخصة البناء.

- في حالة عدم توفر ملكية رسمية للقطعة الأرضية وهو ما يميز أغلب البناءات العشوائية بالجزائر بشكل عام.

كما حددت التسوية للأراضي الخاصة كما يلي:

- إذا كانت البناية من إنجاز صاحب الأرض أي مالكاها الرسمي أين يشترط في هذه الحالة الالتزام بقواعد التعمير والبناء.

- إذا كان صاحب البناية ليس المالك الأصلي للأرض فيتربط عن ذلك تسوية الوضعية العقارية قبل تسوية البناية.

أما عن حالات تسوية الوضعية العقارية حسب تاريخ ملكية الأرض التي جاء بها الأمر فنتضح في نقطتين:

- ملكية الأرض قبل 1975: من أجل إصلاح العملية العقارية يتم تسجيل الملكية العقارية من طرف موثق في مصلحة الأملاك.

- ملكية الأرض بعد 1975: عملية التسوية في هذه الحالة تتم عن طريق الاتفاق على ثمن متعلق بقيمة الأرض، هذا الأخير يزداد تدريجيا حسب حالة البناية التي انجزت دون احترام لقواعد التعمير.

وقد لاقى القانون في بدايته ترددا كبيرا من طرف أصحاب البناءات العشوائية بالتقدم ووضع ملفات التسوية نتيجة تخوفهم من تحمل المسؤولية وعد قدرتهم على تحمل مصاريف التسوية التي تتطلبها عملية التهيئة وتحسين الشبكات والطرق، إلى جانب إقامة المرافق، والنتيجة

⁵⁷ - المادة 13 من الأمر 85-01 تنص على: "أن كل نقل ملكية مخالف لأحكام المادتين 8 و9 أعلاه، وأي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية".

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

عدد محدود من طلبات التسوية بالمقارنة مع العدد الكبير للبيانات الفوضوية المنتشرة عبر كامل التراب الوطني.

فأولى العمليات التي تمت من أجل القيام بالتسوية هي تشكيل لجان الأحياء بشكل أوتوماتيكي عند تشكيل ملف التسوية الذي يتكفل به مكتب دراسات خاص بالهندسة المعمارية، الذي يتضمن تحسين الشبكات وتنظيم البيانات حسب دفتر الشروط الذي أحدثه التنظيم المعمول به.⁵⁸

فبموجب المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، قامت الجماعات الحكومية الممثلة في الولايات والبلديات بتسوية وضعية الأحياء الفوضوية، بتوفير الحد الأدنى من المرافق والتجهيزات الضرورية مثل مؤسسات التعليم الابتدائي، ملاحق للبريد والمواصلات وادخال بعض الإصلاحات على شبكة الطرق والهياكل القاعدية مثل الصرف الصحي، الكهرباء والغاز، إلى جانب تسوية بعض المباني على مستوى بعض الأحياء الفوضوية.

لكن المؤسف هنا هو عدم قيام الدولة بتسوية الوضعية العقارية بالرغم من أن المرسوم حدد شروط وكيفيات إعداد العقد المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير القانونية⁵⁹، كما أن التسوية لم تشمل جميع الأحياء الفوضوية بسبب جهل العديد من السكان أو لجان الأحياء لأهمية العملية أو تخوفهم من فرض ضرائب وعقوبات، إلى جانب عدم قدرتهم على تحمل تكاليف العملية مما يؤكد عدم تفعيل عنصري التشاور والتنسيق بين الفاعل الأول المتمثل في الجماعات المحلية وبين المجتمع المدني الممثل في لجان الأحياء والجمعيات وكذا المواطنين.

وبخصوص اللجان المكلفة بالتسوية، فقد ألزم المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 على ضرورة تشكيل لجنة دائمة مكلفة بالاطلاع على شروط تسوية الملفات، وتضم رئيس الدائرة، رئيس البلدية وممثل عن كل مصلحة معنية ولجنة الولاية المكلفة بمتابعة أشغال اللجنة الأولى ودراسة ملفات الطعون والتي تتشكل بدورها من: الوالي ومدراء المصالح المعنية (التعمير، الزراعة، التقنين، ورئيس البلدية المعنية).

ونشير هنا إلى أنه لا تقبل التسوية إلا في البيانات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير والبناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة.

⁵⁸ - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 250-251.

⁵⁹ - جاء في المادة 12 منه على أنه: 'يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية'.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

كما أن تقاعس الدولة في تسوية وضعية البناءات الفوضوية وتماطلها في دمج العقارات ضمن ملكية البلدية لتسهيل عملية تسليم العقود الرسمية لشاغلي المساكن الفوضوية، عمل على دفع العديد من الأشخاص إلى إنجاز بنايات عشوائية بالقرب من المدن الكبرى مما رفع من عدد البنايات والأحياء الفوضوية بشكل أكبر مما سبق بغية الحصول على التسوية القانونية لوضعيتهم، من هنا جاء القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير الذي قام بموجب المادة 80 منه بإلغاء القانون السابق المتعلق بتسليم العقود الإدارية من طرف البلدية.

بالموازاة مع ذلك فقد فكرت الدولة في حلول وبدائل أخرى تعمل على القضاء على بعض المسببات ففي انتشار السكن العشوائي خاصة العجز في السكن، أين وضعت بعض القوانين التي تسمح للأفراد بإنجاز سكنات بعيدا عن اللاشريعة مثل قانون الترقية العقارية الذي جاء عام 1986 تحت رقم 86-07 المؤرخ بتاريخ 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها والذي يهدف إلى إنجاز السكنات في إطار التكيف مع الوضعيات والحاجات الاجتماعية للأفراد.

من بين البدائل التي وضعتها الدولة أيضا لحل الأزمة بشكل غير مباشر ومن أجل تفعيل دورها هو سن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الذي اعترف بحق الملكية الفردية، وجعل المحفظة العقارية للبلدية في يد هيئات خاصة تشرف عليها وتتولى تسييرها من أجل ضمان تحكم ورقابة أكبر تجنبنا للفوضى واللامبالاة التي حدثت مع قانون الاحتياطات العقارية الذي تناولناه كأحد المسببات في انتشار السكن العشوائي. وتتمثل هذه الهيئات في الوكالات المحلية للتسيير العقاري التي حدد المرسوم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 قواعد أحداثها وتنظيمها.

وفي عام 2006 جاء المرسوم التنفيذي 06-55 في 30/01/2006 الذي ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع القانون، ويكون لهم الحق في القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت، ليلا أو نهارا وحتى أثناء أيام الراحة والعطل حسبما تنص على ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي الجديد 06-55، ويمكن أن يتم الإعلان عن الزيارة مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة.⁶⁰

⁶⁰ - مقال في الأنترنت تحت عنوان: البناء الفوضوي في الجزائر، بتاريخ 11/02/2001 على الساعة 19:25 متاح على الرابط: <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php>

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

إلى جانب النصوص القانونية التي تم التطرق إليها، توجد نصوص أخرى جاءت لتعدل وتنتم النصوص السابقة من أجل سد الثغرات التي تحملها في طياتها أو من أجل تدارك أمر لا يتم التطرق إليه سابقاً أو تم التطرق إليه من دون تفصيل، مثل: القانون رقم 04-05 المؤرخ في 15/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من خلال استدراكه لعنصر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تتسبب في كوارث وخسائر مادية وبشرية هامة مثل زلزال 21 ماي 2003 الذي رفع الستار عن محدودية القوانين السابقة في التكفل بمثل هذه الحالات، حيث أكد القانون المعدل والمتمم وبشكل صارم منع البناء من دون رخصة أو بدون احترام لمخططات التعمير الخاصة بالبنائية أو المنطقة واستحالة تسوية مباني تقع في رواق الأخطار الإرتفاقات مهما كانت صفتها وحالتها وبحتمية هدمها دون الرجوع للقضاء، مع تحمل المخالف جميع التكاليف المترتبة عن عملية الهدم. كما أعطى القانون الجديد أهمية وصلاحيات أكبر لأعوان البلدية المكلفين بمراقبة التعمير، وحدد للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات كيفية تحرير محضر المخالفة وما يجب أن يتضمنه من إثبات حالة، إضافة إلى إمكانية استعانتهم بالقوة العمومية إذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ، وقد أكد ذلك المرسوم رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006.

المطلب الثاني: تسوية البنايات العشوائية بعد سنة 2008

في هذه المرحلة عرف مشكل السكن العشوائي اهتماما كبيرا من طرف الدولة بسنها لقانون خاص بتسوية البناءات المخالفة للإطار القانوني للتعمير والمتمثل في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، والمتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والذي يعتبر من أهم القوانين التي تناولت موضوع تسوية البنايات لقوانين البناء والتعمير بما في ذلك السكن العشوائي. إذ تطرق هذا القانون بالمعالجة والتأطير من خلال تحديده لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث يهدف إلى وضع حد لجميع البنايات المخالفة بشقيها العمراني والعقاري من خلال مجموعة من الإجراءات والتدخلات الواجب تبنيها وفق السياسات والأطر القانونية المعمول بها.⁶¹ (هذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل لاحقا).

المطلب الثالث: أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية البنايات

تعددت الأسباب التي جعلت أصحاب السكن العشوائي وأصحاب البناء المخالف للإطار القانوني للتعمير يعرضون عن القيام بتسوية وضعية بناياتهم، حيث نذكر منها:⁶²

⁶¹ - نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 255.

⁶² - نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 262.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- وجود بنائاتهم ضمن رواق الإرتفاعات مما يجعل عملية التسوية مستحيلة حسب ما جاء في القانون.
- وجود العديد من السكنات داخل مناطق الكوارث الطبيعية والأخطار الاصطناعية والتكنولوجية والتي يقع عليها حكم الهدم وعدم التسوية.
- تخوف العديد من السكان في حالة رفض لجنة الدائرة لطلباتهم المتعلقة بالتسوية أن تلزمهم بإعادة الوضع إلى ماكان عليه، وبالتالي اضطرارهم لتهديم بنائاتهم وفق ما جاء به القانون.
- جهل الكثير من اصحاب البنائات الفوضوية الذين لا يملكون عقود ملكية رسمية للطبيعة العقارية للأراضي التي أنجزوا عليها بنائاتهم، وبالتالي ترددهم في طلب التسوية.
- غياب الوعي التام بأهمية التسوية خاصة لدى سكان الأحياء العشوائية.
- ارتفاع مصاريف التسوية التي يعجز الكثيرين من أصحاب البنائات المخالفة على التكفل بها بسبب ضعف مداخيلهم، خاصة وان القانون يفرض عليهم توكيل مكتب دراسات خاص لإيداع ملفات التسوية إلى جانب تحمل جزء من مصاريف الربط بالشبكات ووضع التجهيزات الضرورية.
- تخوف العديد من العقوبات والغرامات المالية التي يفرضها عليهم القانون في حال عدم اكتمال الأشغال في المهلة المحددة التي وضعها القانون بسبب ضعف قدراتهم المالية على إتمام الإنجاز في المدة الممنوحة أو لأسباب أخرى قد تعيق سير عملية البناء والإنجاز.

المبحث الرابع: ماهية قانون تسوية البنائات 08-15

شهدت الجزائر نمو متسارع في عدد السكان الذين يقطنون المدينة، مما نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية والخدماتية، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة، حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البنائات غير الشرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني، نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء.

وقصد معالجة هذا الوضع سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات والتي يعتبر من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها⁶³، الذي أتى للسماح للمواطنين بتسوية وضعية بنائاتهم والحصول على عقود الملكية، بالإضافة إلى القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال البنائات غير المنتهية، ووضع عقوبات ردية في حالة عدم احترام أجل التسوية

⁶³- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، غير أنه هذا القانون شهد مجموعة من الإشكالات أثناء تطبيقه حالت دون تحقيق الهدف المرجو منه بصفة كلية. **المطلب الأول: مفهوم قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها 08-15 (التعريف، الأهداف، الأهمية)**

1- تعريف القانون 08-15:

في سنة 2008 قامت الدولة الجزائرية بسن قانون جديد يتكفل بوضع حد للبناءات الفوضوية والبناءات المخالفة للأطر القانونية والقواعد العمرانية بشتى أنواعها، وهو القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كمحاولة للقضاء على فوضى العمران بعد أن فشل المرسوم رقم 85-212 في تسوية البناءات غير الشرعية.

فقد جاء هذا القانون بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير المكتملة منها وغير مكتملة الانجاز كحل بديل عن إزالتها للتخفيف من حدة أزمة السكن التي كانت سببا قويا وفعالا في انتشار المساكن العشوائية وتوسعها، وسعيا إلى ترقية الإطار المبني من خلال محاولة إدماجها داخل المحيط العمراني وفق ما يتضمنه القانون ووضع تدابير ردية في حالة الإصرار على عدم احترام قواعد التعمير والبناء والاستمرار في مخالفتها.

2- أهداف القانون 08-15:

لقد جاء هذا القانون لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث يهدف إلى:⁶⁴

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

3- أهمية القانون 08-15:

- تحديد طبيعة البناءة (سكنية، تجارية أو خدماتية).
- إتمام البناءات والاهتمام بالجانب الجمالي للبناءة.
- الربط بشبكات الغاز والماء الصالح للشرب وتصريف المياه.

⁶⁴ - الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 44.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- منح رخص تسوية للبنىات المشيدة دون رخص.
 - الحصول على قروض لإتمام البنىات وتهيئتها في حالة طلبها من البنوك.
 - مزاوله أي نشاط تجاري أو خدماتي.
 - عدم التعرض للإجراءات الردعية الخاصة بالبناء بدون رخص.
 - تسوية وضعية البناية ضرورية وإجبارية والقانون المتضمن تسوية الوضعية محدود المدة.
- المطلب الثاني: مضمون القانون 08-15 والبنىات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطاره:**
- 1- مضمون القانون 08-15:**

جاء هذا القانون موضعا لمختلف الحالات التي تمنح فيها رخصة المطابقة والتي حددها كما يلي:⁶⁵

- يمكن لأصحاب البنىات غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح لرخصة البناء الخاصة بهم الاستفادة من رخصة إتمام.
- يمكن أيضا لأصحاب البنىات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية.
- يمكن لأصحاب البنىات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة.
- قرر تسليم أصحاب البنىات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.

2- البنىات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطار القانون 08-15:

حدد القانون مجموعة محددة من البنىات التي تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا ومدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة فيها وهي البنىات القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها والبنىات غير قابلة للمطابقة وإتمام الإنجاز كما يلي:

⁶⁵ - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 256.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

الشكل رقم 01: البنائات التي يشملها قانون 08/15 لمطابقة البنائات وإتمام إنجازها.



• البنائات القابلة للمطابقة وإتمام الإنجاز: وتشمل كل من:

- البنائات غير المتممة في أجل رخصة البناء والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

- البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

• البنائات الغير قابلة للمطابقة وإتمام الانجاز: وهي جميع البنائات التي أنجزت في

المواقع التي ذكرها القانون كما يلي:

- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي تم إدماجها في المحيط العمراني.
- البنائات المخالفة لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنائات التي تكون عائقا لتشديد بنائات ذات منفعة عامة أو مضره لها والتي يستحيل نقلها.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

ونشير هنا إلى أن جميع البنايات الغير قابلة للمطابقة هي محل هدم من طرف السلطات المحلية بعد تحرير المخالفة في محضر الأعوان المؤهلين الذين عاينوها مع تحميل المخالف كافة تكاليف عملية الهدم.⁶⁶

كما حدد القانون الحالات التي يتم فيها تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية لكل من صاحب البناية المتممة والبناية الغير متممة والذان لم يتحصلا من قبل على رخصة للبناء، بينما يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المطلب الثالث: خصائص القانون 08-15 ومدة صلاحيته

1- خصائص القانون 08-15:

من أجل تسوية وضعية البناية التي نشأت خارج القانون عمد المشرع الجزائري بإصدار القانون 08-15 المتضمن لقواعد تحقيق مطابقة البنايات في ظله، وهذا الأخير متميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي القوانين السابقة، نجلها في ما يلي:

- تتميز قواعد تحقيق البنايات في إطار القانون 08-15 بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات⁶⁷ أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمية من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة.

- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البنايات في إطار القانون 08-15 بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة 2 على أنه "من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية"، بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقا للمادتين 81 و 83 من القانون 08-15، والهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبنايات المتممة وغير متممة هي رغبة المشرع إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.⁶⁸

⁶⁶ - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 257.

⁶⁷ - المادة 94 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

⁶⁸ - المادة 01 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- انطلاقاً من مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية" الذي كرسته المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناءة والذي يعد جزء لا يتجزأ منها ولا يمكن إغفاله لأن البناءة ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البناءات الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها،⁶⁹ وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) رقم 13/3476 تبيين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام انجازها وكيفية تسوية الوعاء العقاري وكيفية التسديد.

- عملية تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 تكون طبقاً للقواعد العامة للتعمير والبناء وفقاً لنص المادة 10 من المرسوم 09/154 التي نصت على أنه "يرعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير". وما يترتب عن هذه الخاصية أن تسوية البناءات يجب أن لا يمس بحقوق الغير وبالإرتفاقات المنصوص عليها على سبيل المثال بالمادة 16 من القانون 08-15.

2- مدة صلاحية القانون 08-15:

حسب ما جاء في المادة 94 من القانون وكما ذكرنا سابقاً فإنه "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية"، ونظراً لتردد الكثيرين من أصحاب البناءات المخالفة في تقديم الملفات وجعل بعضهم بأهمية التسوية، فقد تم تمديد القانون حتى 03 أوت 2016 مع تكثيف حملة الإشهار للقانون وإعلام المواطنين بأهمية العملية والمنافع التي تعود عليهم وعلى محيطهم العمراني خاصة فيما يخص الربط بالشبكات وتوفير المرافق والتجهيزات الضرورية، إلى جانب تسوية الوضعية العقارية والعمرانية لبناءاتهم من خلال إشراك المجتمع المدني المتمثل في الإعلام والجمعيات في هذه العملية.⁷⁰

⁶⁹ - عزاز ساعد: مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقاً لقانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص13.

⁷⁰ - نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 261-262.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

المطلب الرابع: إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15:

نص القانون 08-15 على مجموعة من الإجراءات لتسوية طلبات التسوية تمر على مستويات، عدة، بداية على مستوى البلدية، ثم على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ليتم بعدها إصدار القرار على مستوى الدائرة القابل للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية وأخيرا إذا استلزم الأمر تنتقل القضية للمحاكم الإدارية كمستوى أخير.

1- **على مستوى البلدية:** يقوم المالك أو أصحاب المشاريع، وكل متدخل مؤهل عموما بإيداع تصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة في خمس نسخ، ثم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يودع التصريح المرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية والبيانات الضرورية⁷¹ لدى السلطات المختصة مقابل وصل، وتقوم مصالح التعمير بالبلدية بمعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مدة ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع التصريح وتحرير محضر عدم المطابقة.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة، والرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية في أربع (4) نسخ في غضون 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية التي تبدي رأيا في 15 خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

2- **على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:** كما ذكرنا سابقا كان الإجراء

المعمول به بعد إيداع الملف على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء من طرف مصالح البلدية للتعمير، تقوم في هذا الصدد بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، كما تقوم بإبداء رأيا المعلن في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها⁷²، ونظرا للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة الملفات بهذا الشكل، ومن أجل الإسراع في معالجة الملفات تم تغيير الإجراء، من خلال إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية مشكلة من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة والمناجم، الري، الحماية المدنية، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها، على غرار ممثل الحفظ العقاري، شركة توزيع الكهرباء والغاز، الموارد المائية والأشغال العمومية.⁷³

⁷¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

⁷² - المادة 28 من القانون 15/08.

⁷³ - منصر نصر الدين، نعيمة نيايبية: إجراءات وأشكال تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- 3- **على مستوى الدائرة:** تودع الملفات بعد ذلك على مستوى الدائرة ليتم دراستها من طرف لجنة الدائرة المخول لها صلاحية البت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر، إبتداء من تاريخ إخطارها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. تتولى لجنة الدائرة البت في مدى قبليية الطلب المصرح لتحقيق المطابقة بناء على الملف المقدم. وبحضور ثلثي أعضائها على الأقل وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات. ويجوز أن تطلب ملفا إضافيا، أو أي خبرة تراها ضرورية، ومن ثم لها أن توافق على مطابقة البناية موافقة باتة، أو موافقة مقيدة بشروط، أو ترفض لسبب معلل. وذلك في أجل 3 ثلاثة أشهر. إبتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك. هذا الأخير الذي يسلم عقود التعمير في الحالات التي تحصلت على موافقة اللجنة أو بتبليغ الشروط المسبقة لمطابقة البناية للمعني خلال أسبوع من استلامه قرارات لجنة الدائرة، وفي حالة الرفض يعلم المعني في أجل (15) خمسة عشر يوما بقرار اللجنة.
- 4- **على مستوى الولاية:** إذا لم يقتنع المخاطب بقرار لجنة الدائرة، ورأى أن فيه إجحافا بإمكانه اللجوء إلى لجنة الطعون، التي تنشأ على مستوى الولاية التي يرأسها الوالي، وتتشكل من ممثلين عن المجلس الشعبي الولائي، ومدراء مختلف الهيئات التنفيذية الولائية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. وذلك خلال أجل لا يتعدى ثلاثين 30 يوما من استلامه لقرار لجنة الدائرة وهي تبث الطعن بحضور 2/3 ثلثي أعضائها وتكون نتيجة التصويت بالأغلبية.
- 5- **على مستوى المحاكم الإدارية:** إذا لم يقتنع مالك البناية بقرار لجنة الطعون الولائية، بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا. وذلك خلال الشهر التالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون.⁷⁴

⁷⁴ - قوراري مجدوب: الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي -دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014-2015، ص 162-163.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

المطلب الخامس: العقوبات المترتبة على مخالفات تحقيق المطابقة التي جاء بها القانون 15/08

لقد وضع المشرع عدة عقوبات في مجال المخالفات المرتكبة في تحقيق المطابقة، وأكد على هذه العقوبات في العديد من قوانين التهيئة والتعمير، حيث تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات كالآتي:

- 1- **عقوبة مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء:** فكل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة بناء ويطلب بإصدار شهادة المطابقة يعاقب بالعقوبات التالية حسب نوع المخالفة:
 - يعاقب كل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك العمومية الوطنية بغرامة مالية قدرها ألف دينار جزائري.
 - ويعاقب بغرامة مالية قدرها خمسمائة دينار كل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير.
 - ويعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها ألف دينار من يقوم بتشييد بناية على أرض خاصة دون رخصة بناء التي تمكنه من الحصول على شهادة المطابقة.
- 2- **عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:** أما مشيدو البنايات الغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء فيعاقب كما يلي حسب حالة المخالفة المرتكبة:⁷⁵
 - مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة: أربعمائة دينار جزائري.
 - مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق عن نسبة 10% المقررة: تسعمائة دينار جزائري.
 - مخالفة عدم احترام الارتفاع المرخص به: تسعمائة دينار عن كل مستوى أو ثلاثمائة دينار عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به.
 - مخالفة تعديل الواجهة: عقوبتها خمسمائة دينار جزائري.
 - مخالفة إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية: عقوبتها سبعمائة دينار جزائري.
- 3- **عقوبة مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح:** مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح: عقوبتها غرامة مالية قدرها مائتا دينار جزائري.
- 4- **عقوبات أخرى لبعض المخالفات التي جاء بها القانون رقم 08-15:**

بالإضافة إلى العقوبات المذكورة سابقا المصنفة حسب المخالفات، فإن المشرع قرر بعض العقوبات لبعض المخالفات الأخرى والتي جاء بها في القانون رقم 15/08:⁷⁶

⁷⁵ - جلال شكار: دراسة نقدية لقوانين تسوية البنايات 08-15 على تسيير المدينة، دراسة حالة برج بوعرييخ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2017-2018، ص 55.

⁷⁶ - جلال شكار، 2017-2018، المرجع السابق ذكره، ص 56.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

- يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.
- كما يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من يشغل أو يستغل بناءة قبل تحقيق مطابقتها أي قبل حصوله على شهادة المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهر وتضاعف الغرامة، ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار وبغلق الورشة كل من لم يوقف فوراً الأشغال تطبيقاً لأحكام هذا القانون.
- وكل من يقوم بالربط النهائي والمؤقت للبناءة غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف إلى مائة ألف دينار.
- وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها على المقاول الذي أنجز أشغال الربط وعون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضعف الغرامة، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمراً للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل على هذا الأخير المصاريف.
- وكل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

خلاصة الفصل:

في ختام هذا يمكننا القول بأننا حاولنا التعرض في هذا الفصل إلى السكن العشوائي وكل ما يتعلق به من معلومات نظرية كأسباب انتشاره وأنواعه، بالإضافة إلى تطرقنا إلى الجانب القانوني لتسوية البناءات العشوائية ومطابقتها من خلال القانون 08/15 وما تعلق به من معلومات نظرية، وقد اتضح لنا أن الجزائر من بين الدول التي تسعى إلى هيكلة نسيجها العمراني وتنظيمه بالتركيز على تحديد معايير الملكية العقارية وضبطها وفقا لما يتماشى وقوانين التشريع العمراني خاصة مع انتشار الكثير من العقارات التي لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، حيث ظهر بهذا الصدد العديد من النصوص القانونية لتنظيمها، وقد ظهر القانون 08/15 المتعلق بتسوية البناءات العشوائية ومطابقتها كحل علاجي للقضاء على البناءات العشوائية من جهة ومن جهة أخرى كحل ردي من خلال نصه على مجموعة من الجزاءات والعقوبات التي تطبق على مخالفي القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

الفصل الثاني

مدينة تبسة: دراسة

جغرافية عامة

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الفصل الثاني

مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

مقدمة الفصل

المبحث الأول: مدينة تبسة: الدراسة الطبيعية

المطلب الأول: دراسة الموقع (الخصائص، الأهمية)

المطلب الثاني: التضاريس (الجبال، السهول، الانحدارات)

المطلب الثالث: المناخ (الأمطار، الحرارة، الرياح)

المطلب الرابع: الشبكة الهيدروغرافية

المبحث الثاني: مدينة تبسة: الدراسة البشرية (الخصائص السكانية)

المطلب الأول: نمو السكان

المطلب الثاني: الكثافة السكانية

المطلب الثالث: التراكيب السكانية

المطلب الرابع: التجهيزات والهياكل القاعدية

المبحث الثالث: مدينة تبسة: الدراسة العمرانية

المطلب الأول: تاريخ ونشأة المدينة

المطلب الثاني: النمو الحضري ومراحله بالمدينة

المطلب الرابع: واقع الحاضرة السكنية بالمدينة

خلاصة الفصل

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

مقدمة الفصل:

تعتبر مدينة تبسة من المدن العريقة بتاريخها الغنية عن التعريف بجمالها، إضافة إلى موقعها الحدودي المميز الذي جعلها من الأقطاب المهمة في جميع الأصعدة على مستوى التراب الوطني، ويظهر ذلك بوضوح على مدى التطور الحاصل في ميادين عديدة (التعمير، البناء، الاقتصاد، البيئة...).

والوسط الحضري أو البيئة الحضرية التي تعتبر عنصرا فعالا يتطور مع مرور الزمن، هذا ما يميزها ويساعدها على ديمومة وظائفها التي جعلت منها مكانا لمبادلات بمختلف أنواع العلاقات. وبالتالي فإن قوتها الحقيقية تكمن في قدرتها على الحفاظ على تناسق جميع مكوناتها الحضرية والبيئية على غرار نشاطات السكان.

وجاء هذا الفصل ليلقي نظرة شاملة وتحليلية عن مدينة تبسة بما يتماشى ومتطلبات موضوع الدراسة، وذلك بمجموعة من معالجة خصائصها الطبيعية من (موقع وموضع...) إلى جانب دراسة تطورها البشري والعمراني.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

المبحث الأول: الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة

إن دراسة موضع المدينة يسمح بالكشف عن المركبات والعوائق الموجودة فيه وذلك لأنها تعتبر الأرضية التي تقوم عليها المدينة والتي تشكل الكتلة المبنية لها حيث يعتبر الموضع عاملا أساسيا وفعالا من الناحية البيئية ومن حيث الشكل العمراني والوظيفي الذي قامت من أجله المدينة. وغالبا ما تتحكم مكونات الوسط الطبيعي في توجيه نشاط المنطقة أو المدينة وبالتالي فهي تساهم بشكل كبير في تحديد مستقبلها وشكل توسعها وحتى إقليمها الوظيفي ومن ثم تحديد وظيفتها. بناء على ذلك فإن دراسة الضوابط الطبيعية كالتضاريس والانحدارات، التركيب الصخري، التربة المناخ... الخ، تساعد على إبراز مختلف إمكانيات وعوائق المجال الطبيعي ومدى تأثيرها في التنمية المحلية للمنطقة، وآفاق نموها على جميع المستويات. انطلاقا من ذلك سيتم التطرق إلى دراسة مختلف عناصر المجال الطبيعي لبلدية تبسة ومدى تأثيرها في وظيفة المدينة، ناهيك على علاقتها بالسكن العشوائي وخصائصه.

المطلب الأول: دراسة الموقع:

1- خصائص الموقع: يكتسي الموقع خصوصيات مميزة في تحديد المراكز العمرانية بالنسبة للجوار وأهمية المركز الحضري بالنسبة للمحيط، لذا فهو عنصر مهم في الدراسات العمرانية، ويضم:¹

أ- **الموقع جغرافيا:** تقع مدينة تبسة في الشرق الجزائري، وهي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية، موقعها متلاحم مع الحدود التونسية ب 39 كلم، مما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا هاما.

- يحدها من الشمال ولاية سوق اهراس.
- ويحدها من الغرب ولايتي ام البواقي وخنشلة.
- ويحدها من الجنوب ولاية الوادي.
- ومن الشرق الحدود التونسية الجزائرية بشريط طوله 300 كلم.

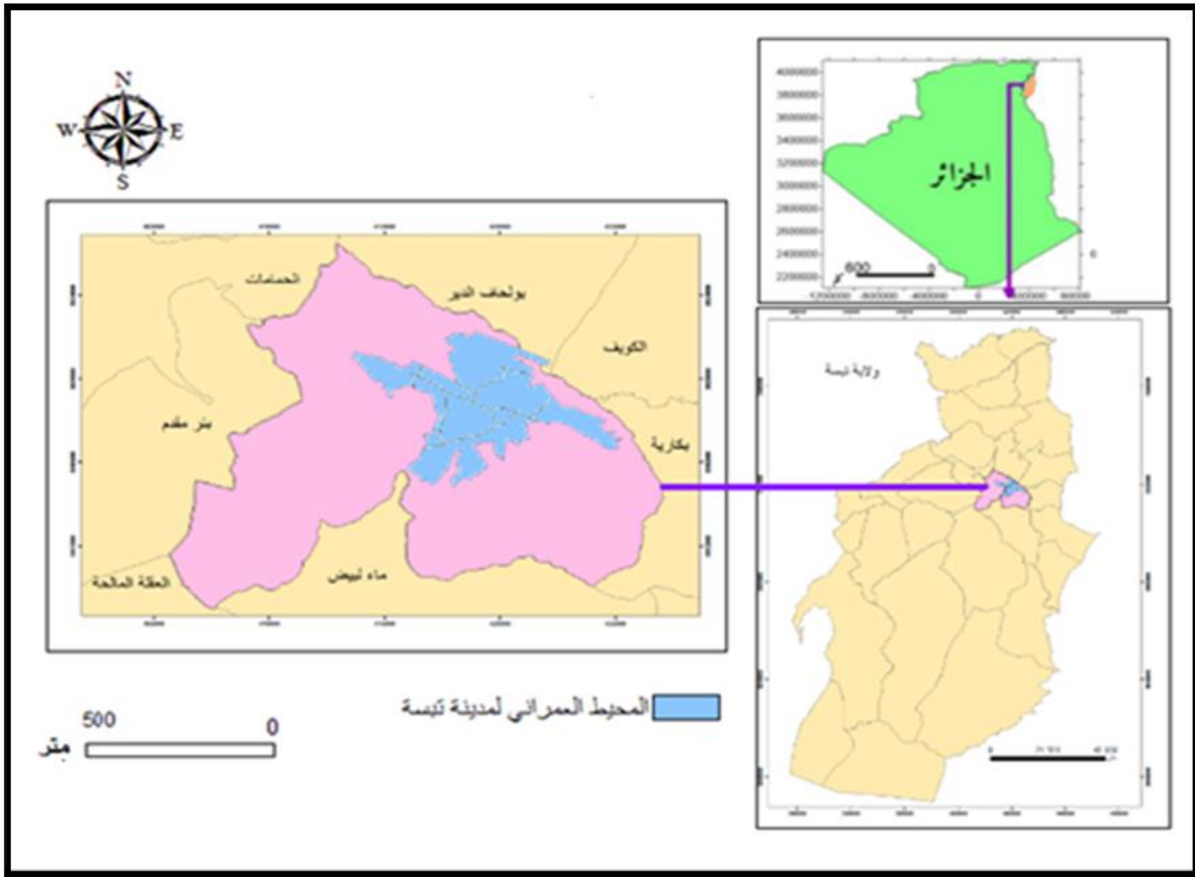
حيث تتربع على مساحة قدرها 14227، يبلغ عدد السكان فيها 706091 نسمة، وتبلغ الكثافة السكانية 51 نسمة كلم، سنة 2013. كما تمر بها عدة طرق وطنية:

¹ - ساسي زوهير وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بمدينة تبسة، مذكرة ماستر تهيئة حضرية، 2017-2018، جامعة الشيخ العربي التبسي، ص 37-38.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

- ✓ الطريق الوطني رقم 10 الذي يصل مدينة قسنطينة بالمدينة مرورا إلى الجمهورية التونسية.
 - ✓ الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين مدينة عنابة ومدينة تبسة إلى مدينة الوادي.
 - ✓ الطريق الوطني رقم 82 وهو المدخل الشمالي الشرقي للمدينة الذي يربطها بمدينة الكويف لیتجه نحو الحدود التونسية (مركز العبور راس العيون).
 - ✓ 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 بمدينة الكويف.
- ويوجد في الجهة الشمالية للمدينة مطار للخطوط الداخلية. علاوة على أنها تدير منطقة صناعية، رعوية وغنية من حيث الثروات المنجمية.

الخريطة رقم (01): الموقع الإداري لمدينة تبسة



المصدر: على حجة، 2016

وتعتبر منطقة "تبسة" منطقة تضاريسية بها قمم جبلية عالية ومتوسطة الارتفاع في بعض المناطق حيث يبلغ متوسط ارتفاع جبالها حوالي 1286 م فوق سطح الأرض.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

ب-الموقع فلكيا: تقع مدينة تبسة فلكيا على خط طول 7،8 شرقا، ودائرة عرض 4،35 شمالا، وهذا الموقع يدل على أن المدينة تقع بالمنطقة المعتدلة الحارة (المتوسطة) التي تميزها القارية.

ج-الموقع إداريا: تعتبر مدينة تبسة مقرا لولاية حدودية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974 وفي الوقت نفسه مقر دائرة تضم بلدية واحدة،² هذه الاخيرة أي بلدية تبسة تقع في الجزء الشمالي الشرقي لولاية تبسة، تحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير، ومن الشمال الشرقي بلدية الكويف، ومن الشمال الغربي بلدية الحمامات، ومن الجنوب بلدية الماء الابيض وبلدية العقلة المألحة، وشرقا بلدية بكارية، وغربا بلدية بئر مقدم، تتربع البلدية على مساحة تقدر ب: 184 كلم²، وهي واحدة من بلديات ولاية تبسة، هذه الاخيرة تضم 28 بلدية و 12 دائرة.

2- أهمية موقع تبسة: ان مدينة تبسة عبارة على موقع اتصال بري ذو اهمية 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 10.³

المطلب الثاني: التضاريس

تعتبر التضاريس من أبرز الضوابط الطبيعية التي تلعب دورا أساسيا في توجيه وتحديد نوع النشاط الاقتصادي لأي منطقة كانت. وترتبط العديد من الأنشطة الاقتصادية ارتباطا وثيقا بالأشكال التضاريسية للمنطقة على غرار النشاط الزراعي والسياحي. كما أن التوسع العمراني للمدينة مجاليا يرتبط بشكل أساسي بوجود مساحات كافية وقابلة للبناء، حيث تتميز المنطقة بوحدين فيزيائيتين هما:⁴

1- الجبال: والتي تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية متمثلة في جبل ازمور (1500) في الجهة الجنوبية، أما الجهة الجنوبية الغربية فكل من جبل انوال (1400) وجبل الدكان (1712). ما يميز هذه الجبال الانحدارات الشديدة والتغطية الغابية التي تعمل على عدم الانجراف وزحف الرمال، فهي تقوم بتصفية الجو وجلب الأمطار للمنطقة.

² - حجلة علي، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تهيئة المجال، جامعة منتوري قسنطينة، 2016، ص 40.

³ - جموعي رزقي: آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2015-2016، ص 81.

⁴ - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PUD.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

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

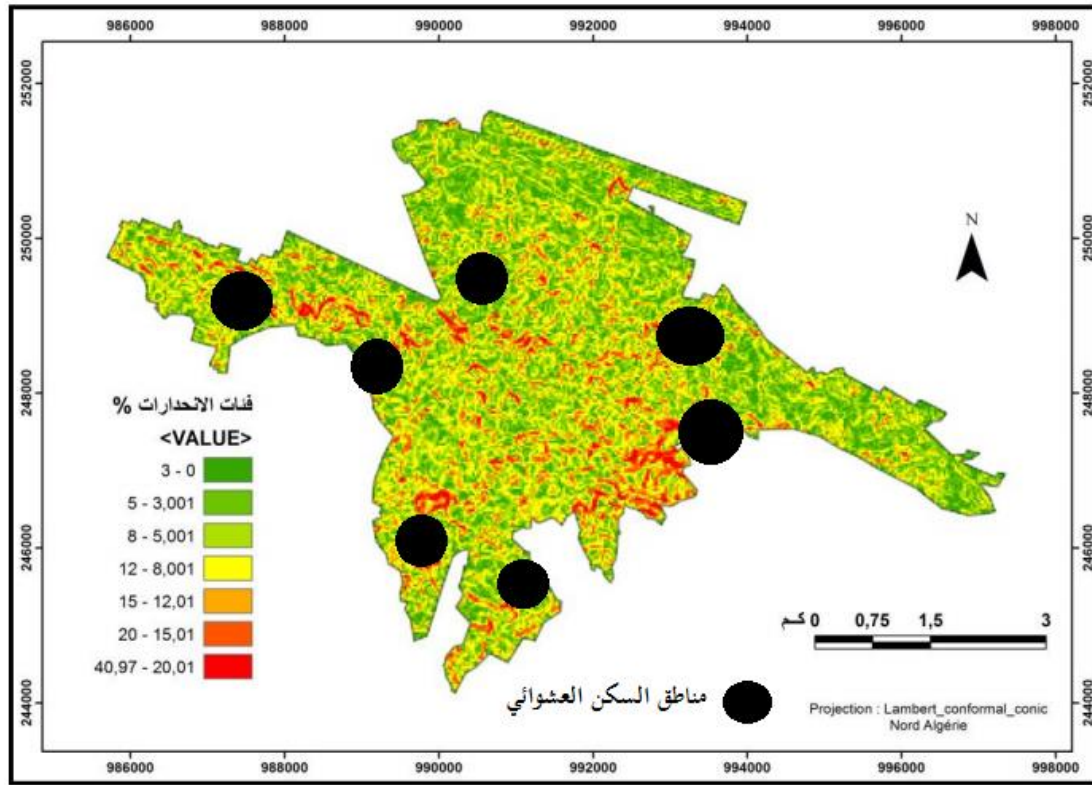
كما تشير في العدد الملحوظ من الأودية التي تمر بمجال الدراسة وتخلق عدة مشاكل للتجمعات والمباني خاصة الواقعة على مقربة من ضفاف هذه الأودية نذكر منها واد رفانة، واد زعرور.⁵

3- الانحدارات: تعتبر من أهم العوامل التي تتحكم في قابلية الأراضي للتعمير وتحديد أشكال الاستخدامات ونوعها، ونعلم أن أي تدخل اصطناعي على الانحدارات يكلف أموالا باهظة.

ويتضح أن إمكانية المدينة في التوسع نظريا موجودة باعتبار طبيعتها المستوية والمناسبة للبناء.⁶

الخريطة رقم (04): خريطة الانحدارات و تداخلها مع مناطق إنتشار السكن العشوائي لمدينة

تبسة



المصدر: زواري محمد وبراهمي عز الدين، (2019)

من خلال خريطة الانحدارات لمدينة تبسة نلاحظ انتشار السكن العشوائي في مناطق تتسم بانحدارات كبيرة خصوصا تلك المتواجدة على أطراف المحيط العمراني للمدينة. إذ غالبا ما تكون

⁵ - الخريطة الطبوغرافية لمنطقة تبسة 1/50000.

⁶ - علي حجلة، 2016، المرجع السابق ذكره، ص 65.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

هذه المناطق هامشية و لا تحظى باهتمام السلطات المحلية من خلال برمجتها للتعمير نظرا لصعوبة طبوغرافيتها، هذا ما يجعلها مهمة و عرضة للاستيطان غير الشرعي من خلال البناء العشوائي. كما أن هذه المناطق تشكل خطرا على سكانها كونها تكون معرضة لخطر الانزلاقات، خصوصا إذا ما تم البناء عليها بشكل صلب دون مراعاة لمعايير البناء و التعمير كعدد الطوابق أو نوعية مواد البناء المستعملة و غيرها من التدابير.

و يمكن تمييز أربعة فئات من حيث الانحدار بالنسبة للمدينة كما توضح خريطة الانحدارات:⁷

✓ **الفئة الأولى 0-5%:** وهي أراضي مناسبة للتعمير خاصة للاستخدام الصناعي، لا تكلف الكثير في عمليات التهيئة و شق الطرق، كما أنها تحتل المساحة الأكبر في المنطقة وتمتد في الجهة الشمالية للبلدية، وما يعيب هذه الأراضي شدة استوائها مما يحول دون التصريف الجيد للمياه وتعرضها للفيضانات إضافة إلى كونها زراعية مستغلة من طرف السكان.

✓ **الفئة الثانية 5-12%:** وهي أراضي جيدة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات وهي أقل انتشارا من سابقتها، وتتواجد في الجهة الجنوبية للمحيط.

✓ **الفئة الثالثة 12-16%:** تقع في الجهة الجنوبية للمحيط العمراني عند أقدام الجبال الجنوبية الغربية، هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير ترتفع بها تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غابية.

✓ **الفئة الرابعة 16-24%:** وهي الأراضي غير قابلة للبناء بتاتا وذلك للوضعية التي تتواجد عليها (شدة الانحدار) تتواجد جنوب المدينة وهي قليلة بسابقتها.

المطلب الثالث: المناخ

تتنتمي المنطقة إلى النطاق الجوي الشبه جاف و المعتدل يتميز ب:

1- **الحرارة:** درجات الحرارة تصل إلى $4^{\circ}C$ كمعدل لدرجات الدنيا، و $41^{\circ}C$ كمعدل لدرجات الحرارة القصوى، أما المعدل السنوي فيصل إلى $35^{\circ}C$.

⁷ - بوراس عبد الرزاق، مناصرية نور الدين: التحسين الحضري كآلية للارتقاء بالأحياء السكنية واستدامتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في التهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2016/2017، ص 48.

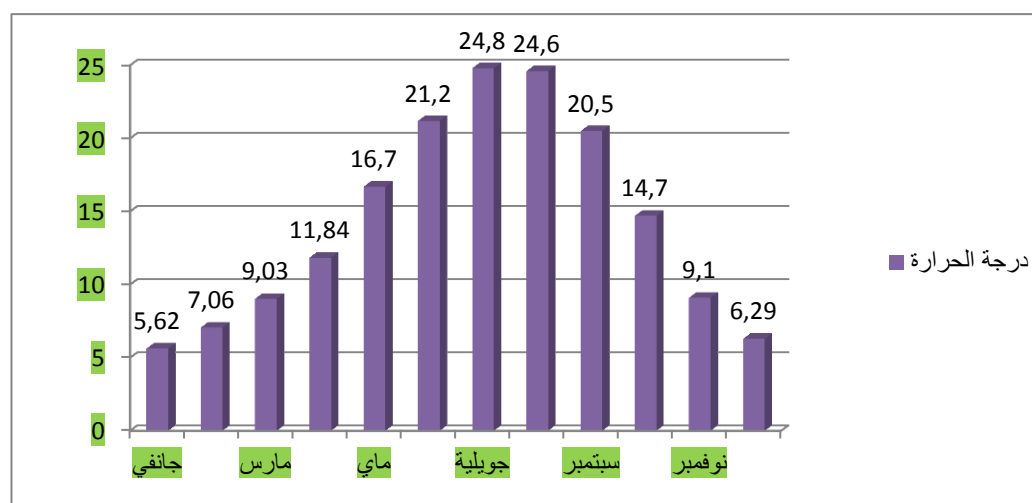
الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الجدول رقم (01): المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2019.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة (م°)	5,62	7,06	9,03	11,84	16,70	21,2	24,8	24,6	20,5	14,7	9,10	6,29

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة تبسة 2019

الشكل رقم (02): تمثيل بياني يوضح المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال أشهر سنة 2015 .



المصدر: من إعداد الطالبتين

2- الأمطار: تتساقط الأمطار في المنطقة بصفة غير منتظمة، ويتراوح معدلها بين 36.1 مم و366.00 مم في فصل الشتاء تصبح ظاهرة الجليد مألوفة خاصة خلال شهري جانفي وفيفري، بلغ عدد أيام الجليد 22 يوم. أما الرياح فتسود المنطقة رياح شمالية غربية، وبدرجة أقل رياح غربية وجنوب غربية وتهب رياح حارة خلال شهر جويلية، أوت أين تنخفض درجة رطوبة الجو انخفاضاً كبيراً وتصل الحرارة إلى ما فوق 32 م°.

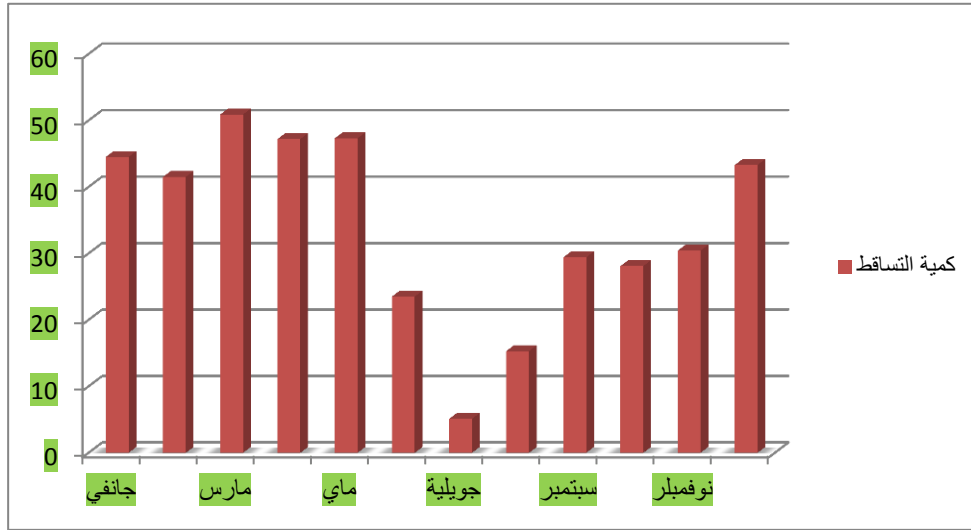
الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الجدول رقم (02): معدل التساقط الشهري لمدينة تبسة خلال سنة 2019.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية تساقط (مم)	40.5	41	54	47	44	23	4	16	29	37	30	41

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة تبسة 2019

الشكل رقم (03): تمثيل بياني يوضح تغير كميات التساقط خلال الأشهر لسنة 2019



المصدر: من إعداد الطالبتين

3-الرياح: نظرا لعدم استقرار الأجواء التي تؤدي إلى تشكل سحب محلية سميكة جدا من الغيوم العاصفية، وعموما تهب على الأطلسين طيلة السنة رياح مختلفة من حيث طبيعتها ومصدرها ويمكن أن تميز بين:⁸

- رياح شمالية غربية: ويعرفها الأطلس خلال فصل الشتاء انطلاقا من أكتوبر إلى شهر ماي، تتميز بكونها رطبة وباردة وتكون مسؤولة عن تساقطات مطرية مهمة واضطرابات جوية تساهم بشكل كبير في انخفاض درجة الحرارة ، تسمى محليا بالغبيري.
- رياح جنوبية غربية: تسمى رياح القبلي تتصف بالبرودة نسبيا، جافة وعنيفة علي مستوى الارتفاعات، فحين تكتسي طابع السخونة والجفاف علي مستوى المنخفضات (السهول والأحواض).

⁸ - بوراس عبد الرزاق، مناصرية نور الدين: المرجع السابق ذكره، ص 52-53.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

- رياح جنوبية شرقية: هذا النوع من الرياح يتردد علي منطقة الأطلس الكبير خلال فصل الصيف، وهي عبارة عن رياح ساخنة تسمى رياح "السيروكو" تلعب دور مهما في ارتفاع درجة الحرارة الشيء الذي يؤدي إلي ارتفاع معدلات التبخر بالمنطقة. تتمثل أهمية معرفة اتجاه الرياح في دراسة التلوث الجوي، خاصة فيما يتعلق بانبعاثات الغازات السامة وأثارها على سكان المدينة، بالإضافة الى معرفة وتوقع اتجاه انبعاث الروائح الكريهة ودخان الحرائق.

الجدول رقم (03): اتجاه الرياح وتكرار هبوبها في مدينة تبسة .

اتجاه الرياح	شمالية	شمالية شرقية	شرقية	جنوبية شرقية	جنوبية	جنوبية غربية	غربية	شمالية غربية
محطة تبسة %	4	5	7	12	7	16	15	34

Source : "PDAU Commune de Tébessa deuxième phrase :Suivant SELTZER

اين تكون درجات الحرارة مرتفعة فوق 40 درجة مئوية احيانا، ونسبة الرطوبة منخفضة و احيانا تهب هذه الرياح بحلول فصل الربيع مباشرة، ونظرا لامتداد المدينة عل محوري الطريقين الوطنيين رقم 10، ورقم 16 نحو الغرب والشمال الغربي فان الحركة عبرها شتاء تتسم بالتعرض للتيارات الهوائية الباردة وزاد من حدتها امتداد العمارات السكنية في وضع متتالي او متتابع وهو ما تأمل ان يأخذ بعين الاعتبار مستقبلا باعتماد توزيع متعاقب لا متتابع للعمارات السكنية.

المطلب الرابع: الشبكة الهيدروغرافية

يتميز السطح التضاريسي لمنطقة تبسة بكثرة الأودية التي تتحدر من الجبال الواقعة جنوب المدينة ومن أهمها :

- واد زعرور الذي يمر بالمدينة القديمة ويسبب مشكلا لمعظم مساكنها في ظل انعدام مسافة لازمة لهذا الارتفاع كما أن محطة المسافرين المتواجدة بباب الزياتين عرضة لفيضان هذا الوادي.

- واد الناقص المار في وسط المدينة تقريبا.

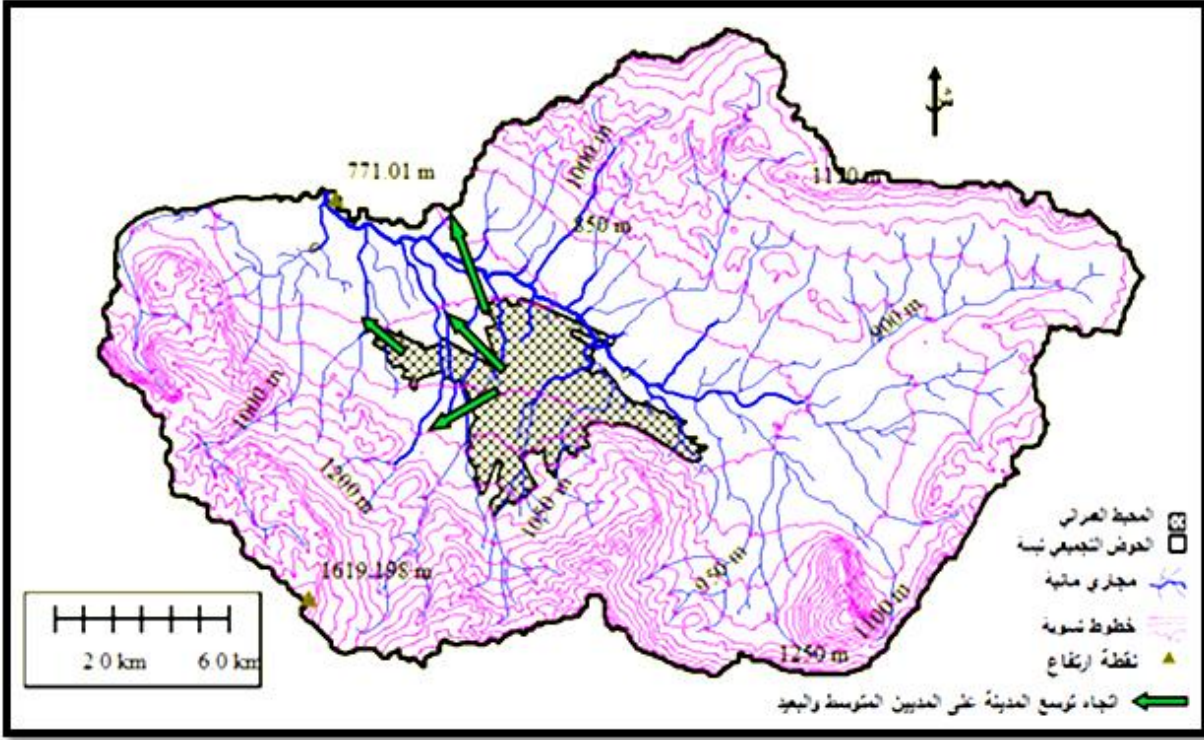
- واد رفانة الموجود في الجهة الغربية للمدينة الذي يخترقها مرورا بالمنطقة الصناعية.

- واد السقي الذي يمر غرب المدينة.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

كل هذه الأودية مؤقتة الجريان وهي تصب في واد الكبير الدائم الجريان والمنحدر من الجهة الشرقية للمدينة مارا شمالها، ليصب بدوره في واد شبرو في الشمال الغربي للمدينة. ترتفع منسوبية هذه الأودية في الفصول الماطرة، الأمر الذي يؤدي إلى غمر جزء كبير من سهل المرجى.⁹

الخريطة رقم (05): وضعية مدينة تبسة واتجاهات توسعها داخل الحوض التجمعي



المصدر: علي حجلة، 2016

⁹ - علي حجلة، 2016، المرجع السابق ذكره، ص 72.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

المبحث الثاني: مدينة تبسة: الدراسة السكانية

السكان هم الطاقة المتجددة والقدرة الكامنة بالمدينة، ولهم مفهوم خاص في جودة الحياة لأنهم بذاتهم هم صناع جودة الحياة المرجوة، ولا بد أن يكونوا هم المستفيدين بعبارة أشمل جودة الحياة من السكان وإلى السكان، وهذه الأخيرة لا يمكن تحقيقها إلا عن طريق تحقيق تنمية شاملة والتي من شأنها خلق رفاه حضري، ويجب نسج الرفاه المعيشي حولهم وبواسطتهم ولأجلهم حتى نحقق الرضا عن الحياة قدر المستطاع،

المطلب الأول: نمو السكان

تعد مدينة تبسة قديمة النشأة، إذ تعود نشأتها الأولى إلى ما قبل العهد الروماني إلا أن المعطيات الخاصة بالسكان، التي تتوفر لدينا من بداية سنة 1870 إلى غاية 2008 يمكن تميز بمرحلتين:

1- المرحلة ما قبل الاستقلال

- **المرحلة الأولى (1870 - 1954)** : اتسمت بمعدل نمو بطيء (2,66%) نتيجة الأوضاع المزرية التي عايشها سكان المدينة تحت نير الاستعمار الفرنسي.
- **المرحلة الثانية (1954 - 1966)** : شملت فترة الثورة التحريرية وما بعد الاستقلال مباشرة، وخلال هذه الفترة الانتقالية تضاعف حجمها السكاني مسجلا معدل نمو (7.9 %) يفوق المعدل الوطني حينها و الذي بلغ حوالي 4,77% ، وذلك بفعل النزوح الكبير للسكان نحوها وهذا تحت تأثير الأوضاع الاستثنائية الاستعمارية .

2- المرحلة ما بعد الاستقلال:

❖ **المرحلة الأولى (1966 - 1977)** بلغ حجم سكان المدينة حوالي 62639 نسمة سنة 1977، في هذه المرحلة تم ترقية مدينة تبسة إلى مقر ولاية أثناء التقسيم الإداري لسنة 1974، بعد أن كانت مقر دائرة تابعة لولاية عنابة، إلا أن ذلك لم يكن له الأثر الكبير في رفع معدل النمو الحضري بالمدينة المقدر بـ 3.56% والذي ظل منخفضا خلال هذه الفترة مقارنة بالمعدل الوطني 5.40% وهذا راجع لسياسة الثورة الزراعية 1974 التي أثمرت في تثبيت السكان الأرياف في أراضيهم، كون منطقة تبسة منطقة فلاحية بدرجة الأولى.

❖ **المرحلة الثانية (1977 - 1987)** بلغ عدد السكان بالمدينة سنة 1987 حوالي 107559 نسمة بمعدل 5.55% وهو معدل مرتفع نسبيا إلا أنه أكبر من معدل الحضري لنفس الفترة المقدر بـ : 5.46% ⁽¹⁾، ويرجع ذلك إلى استفادة المدينة من عدة مشاريع

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

تتموية وتوفر جذب السكان كتوفر السكن وهياكل الرعاية الصحية والعمل على وجه الخصوص. كما يمكن الإشارة إلى نشأة التجمع الثانوي (علي مهني) الذي ظهر خلال هذه الفترة، على بعد حوالي 8 كم الى جهة الغربية عن مركز مدينة تبسة بمحاذاة طريق قسنطينة، وهي تمثل أول نواة لمنطقة التوسع وقد بلغ عدد سكانها سنة 1987 إلى 2676 نسمة .

❖ **المرحلة الثالثة (1987 - 1998)** قدر عدد سكان المدينة في تعداد 1998 بحوالي :

154335 نسمة فكان بذلك معدل نمو هذه الفترة 3.34 % وهو دون المعدل الوطني لنفس الفترة والمقدر بـ : 3.57 %⁽¹⁰⁾، كما أنه منخفض مقارنة بمعدل نمو المرحلة السابقة ومن بين الأسباب التي أدت إلى ذلك راجع لظروف جذب السكان كالسكن والعمل . أما التجمع الثانوي (علي مهني) ففي سنة 1998 بلغ عدد سكانه 5313 نسمة بمعدل نمو 6.43 % .

❖ **المرحلة الرابعة (1998 - 2008)**: أصبح التجمع الثانوي (علي مهني) ضمن المحيط العمراني لمدينة تبسة حيث بلغ عدد سكان المدينة سنة 2008 بـ 198735 نسمة وهذا

وفقا لمعدل نمو 2.64 % وكان معظم التوسع نحو الطريق الوطني رقم 10.

❖ **المرحلة الخامسة: (2008-2020)**: تم تقدير عدد سكان المدينة بحوالي 235294 نسمة

ومعدل نمو 2.25 % في 30 جوان 2020م.(مديرية الجزائرية للمياه وحدة تبسة

الجدول رقم (04) : تطور معدلات نمو سكان مدينة تبسة (1966 - 2020)

السنة	1966	1977	1987	1998	2008	2020
السكان (ن)	42642	62639	107559	154335	198281	235294
معدل النمو %	3.56	5.56	3.34	6.43	2.64	2.25

1- القانون رقم 2001/01 الصادر بتاريخ 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، والقانون 2006/02 الصادر بتاريخ 2006/03/20 المتضمن قانون الوطني في المدينة.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

المطلب الثاني: الكثافة السكانية حسب القطاعات العمرانية:

من خلال الجدول رقم 06 والخريطة رقم 06 توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة سنة 2008 أنه يوجد هناك تباين وتوزيع غير عادل داخل هذه القطاعات وهذا راجع أساسا إلى التقسيم غير المنتظم لهذه القطاعات سواء من حيث الشكل أو المساحة، وهذه الأخيرة يمكن أن تقسمها إلى خمس فئات وهي:

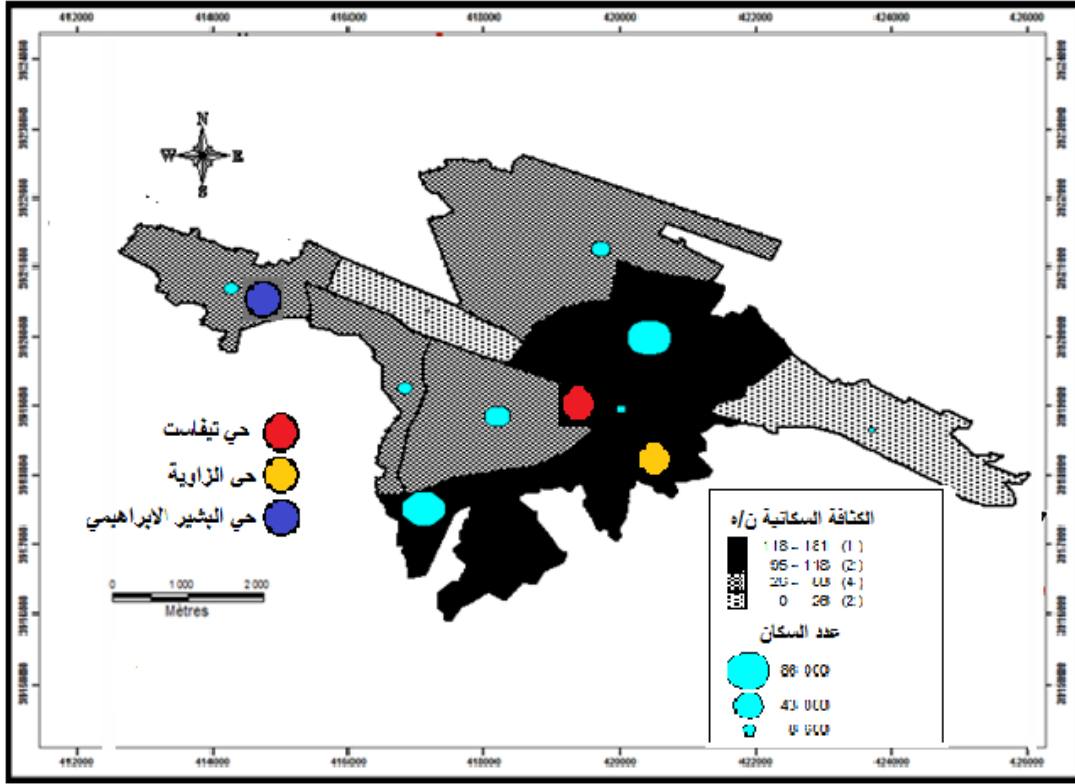
الجدول رقم (05): عدد السكان والكثافة السكانية بمدينة تبسة سنة 2018.

القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان سنة 2018	الكثافة ن/هـ
01	59.13	5640	95.38
02	472.37	85489	180.98
03	682.28	80396	117.83
04	375.75	33018	87.87
05	673.28	17838	26.49
06	142.97	00	00
07	333.81	2807	8.41
08	187	9789	52.35
09	279.49	13466	48.18
المجموع	3206.08	248443	77.49

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على احصائيات مأخوذة من مديرية البناء والتعمير

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الخريطة رقم (06): توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة



المصدر: جديوي سامية وحلفاية رفيقة، (2020)

- الفئة الأولى: (0-26): تضم القطاعين 06 و 07 حيث أنها تكون ضعيفة جدا في القطاع 07 بكثافة تقدر ب 8 ن/ه وأصغر حجم سكاني بلغ 2807 نسمة على مساحة ممتدة 333.81 هكتار، في حين تتعدم في القطاع 06 منطقة صناعية وعليه فهي منطقة خالية من السكان، أما القطاع رقم 07 يعود سبب مقص الكثافة فيه إلى كونه تتخلله العديد من الإرتفاقات التي تحد وتمنع توسعه كونها تشغل جل المساحة، زيادة على إحتوائه منطقة نشاطات والتخزين بمحاذاة المنطقة الصناعية من القسم الشمالي الشرقي لها.

- الفئة الثانية: (26-88): تضم القطاعات التالية 4 و 5 و 8، 9 بحيث تكون الكثافة ضعيفة في القطاع رقم 5 بحيث قدرت ب 26.49 ن/ه وما يدل على إنخفاض الكثافة به وجود مساحة كبيرة منه من الجهة الشرقية والتي تدخل ضمن الارتفاقات مطار الشيخ العربي التبسي، وتبقى في الارتفاع إلى أن تبلغ ذروتها على طول الفئة في القطاع رقم 04 قيمة 87.87 ن/ه

- الفئة الثالثة: (95-118): تكون الكثافة السكانية فيها عموما قريبة من المرتفعة وهي تضم كل من القطاعين 01 بقيمة 95.38 ن/ه ذي حجم سكاني 5640 نسمة بغم من صغر

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

مساحته إلا أن به كثافة سكانية قريبة من المرتفعة لأنه مركز المدينة بالإعتماد على تنوع مكوناته وظائفه شجع على جذب السكان للاستقرار فيه بحيث يرى الساكن القطاع أنه مكان للعيش بجودة ورفاهية تمتع براحة ، أما القطاع رقم 03 بمقدار 117.83 ن/ه بحجم سكاني 682.28 نسمة فسبب الإرتفاع يعود إلى إنتشار البناء الفوضوي بدرجة عالية مثل حي الجرف والزاوية التي هي أحياء قديمة شعبية وتستقطب العديد من السكان.

- **الفئة الرابعة (181-118):** الكثافة في هذه الفئة مرتفعة جدا وهي تضم القطاع رقم 02 بكثافة قدرت بـ 185 ن/ه في مساحة تقدر بـ 682.28 هكتار، ويمكن أن نترجم إرتفاع الكثافة بهذا القطاع إلى وجود نسيج عمراني كثيف يتسم بالسكنات الجماعية والبناءات الفوضوية وكذلك البناءات الفردية مثل تجزئة أول نوفمبر وتجزئة قرفي عبد اللطيف بالإضافة إلى وجود بعض السكنات الجماعية مثل حي 40 مسكن.

إجمالا لما سبق نلاحظ وجود تباين في توزع الكثافة السكانية في المدينة يؤدي بالنتيجة إلى وجود فوارق في مستويات جودة الحياة التي يعيشها السكان، ذلك كون القطاعات العمرانية التي تعرف كثافة سكانية عالية تشهد ضغطا كبيرا خصوصا على الخدمات بمختلف أنواعها.

المطلب الثالث: التراكيب السكانية

1- التركيب النوعي والعمرى للسكان:

ويقصد به تركيب السكان من حيث عدد الذكور والإناث ودراسته لها نتائج على دراسة العمالة والهجرة وتوازن الجنسين في المجتمع.

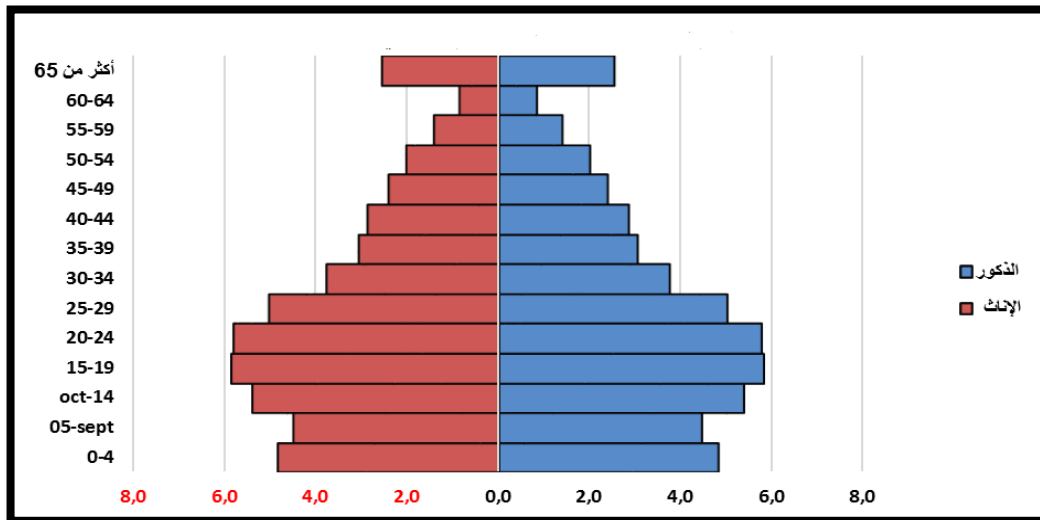
من خلال الجدول والهرم السكاني لمدينة تبسة لسنة 2018 نلاحظ ما يلي:

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الجدول رقم (06): التركيب العمري لسكان مدينة تبسة لسنة 2018

المجموع	الفئات الكبرى %	%	الإناث	الفئات الكبرى %	%	الذكور	الفئات
12385	61.14	4.80	11937	14.59	4.80	11913	4-0
22111		4.45	11067		4.45	11044	9-5
26583		5.36	13305		5.34	13278	14-10
19288	32.88	5.81	14424	32.82	5.79	14395	19-15
28570		5.76	14299		5.74	14271	24-20
52484		5.01	12434		4.99	12410	29-25
18634		3.75	9326		3.75	9308	34-30
15155		3.05	7585		3.05	7570	39-35
14162		2.85	7088		2.85	7074	44-40
11925		2.40	5968		2.40	5957	49-45
9938		2.00	4974		2.00	4957	54-50
6956		1.40	3482		1.40	4964	59-55
4223		0.85	2113		0.85	3474	64-60
12671	2.55	2.55	6342	2.55	2.55	2110	أكثر من 65
248443		50.05	124346		49.45	6329	المجموع

الشكل رقم (04): الهرم السكاني لمدينة تبسة لسنة 2018



المصدر: من إعداد الطالبتين

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

1-1- التركيب النوعي: بلغ عدد السكان مدينة تبسة حوالي 248443 نسمة حيث قدر عدد الذكور بـ 124079 ذكر بنسبة 49.95% تقابلهم 124346 أنثى بنسبة 50.50%، سنة 2018 وهي نسب متقاربة متوزعة على الفئات العمرية الكبرى الآتية:

- الفئة الأولى (0-14 سنة): وهي تمثل فئة الأطفال الذي بلغ عددهم 72544 نسمة عدد الذكور 36235 ذكر ما نسبته 14.59% أما الإناث يصل عددها 36309 أنثى ما يشكل نسبة 14.61% من سكان المدينة.

- الفئة الثانية (15-64 سنة): وهي الفئة المنتجة في المجتمع قدر عدد سكانها بـ 163102 نسمة وقدر عدد الذكور بـ 81409 نسمة بنسبة 32.82% والإناث 81693 نسمة بنسبة 32.88% من العدد الإجمالي بسكان المدينة.

- الفئة الثالثة (أكثر من 65 سنة): وهم فئة كبار السن البالغ عددهم 12671 نسمة وينحصر عدد الذكور إلى 6329 ذكر والإناث 6342 أنثى 5.1%.

وبناء على هذه النتائج يتضح أن الفئة الوسطية (15-64) تفوق 12 مرة الفئة (أكثر من 65) وتشكل الضعف تقريبا من الفئة (0-14) وهذا بالنسبة للذكور وكذلك بالنسبة للإناث.

1-2- التركيب العمري: يمكن تقسيمه بدوره إلى الفئات التالية:

- الفئة الأولى: (0-14) تضم الرضع والأطفال وتعرف بالفئة الغير المنتجة تمثل هذه الفئة قاعدة الهرم السكاني تتصف بالتقلص أي بلغت نسبتهم 18.5% من مجمع سكان المدينة ويمكن إسناد ذلك إلى ضعف الرعاية الصحية للأم والرضيع، ضعف الدخل الفردي وغلاء المعيشة، تأخر سن الزواج والإنشغال بمواصلة الدراسة والحياة المهنية.

- الفئة الثانية: (15-64) تضم فئة الشباب والكهول هي المحركة لعجلة التنمية وتعرف بالفئة العائلة لفئة صغار السن والشيوخ تمثل نسبة 65.5% من مجموع سكان المدينة وتتأثر هذه النسبة بعامل الهجرة بالدرجة الأولى؛

- الفئة الثالثة: (أكثر من 65) تمثل فئة كبار السن قدرت نسبتهم 5.1% أصغر فئة بالمقارنة مع الفئات السابقة وهذه ظاهرة طبيعية في هذه الفئة.

وكخلاصة لما سبق تتوفر المدينة على نسبة أكبر من فئة الشباب التي يعتمد عليها في تحسين مستوى الحياة دائما إلى الأحسن والأفضل وفق الحاجة. كما يتطلب ذلك ضرورة توفير مختلف المرافق الضرورية لهذه الفئة.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

2- التوزيع المجالي للسكان (التركز السكاني):

يشكل دراسة هذا المؤشر عاملا مهما في منحنا صورة واضحة حول تركيز السكان وتوزيعهم على المجال الحضري، إذ غالبا ما نجد تركيز السكان في التجمع الرئيسي (ACL) مما يخلق ضغطا كبيرا على المرافق الخدماتية بمختلف أنواعها.

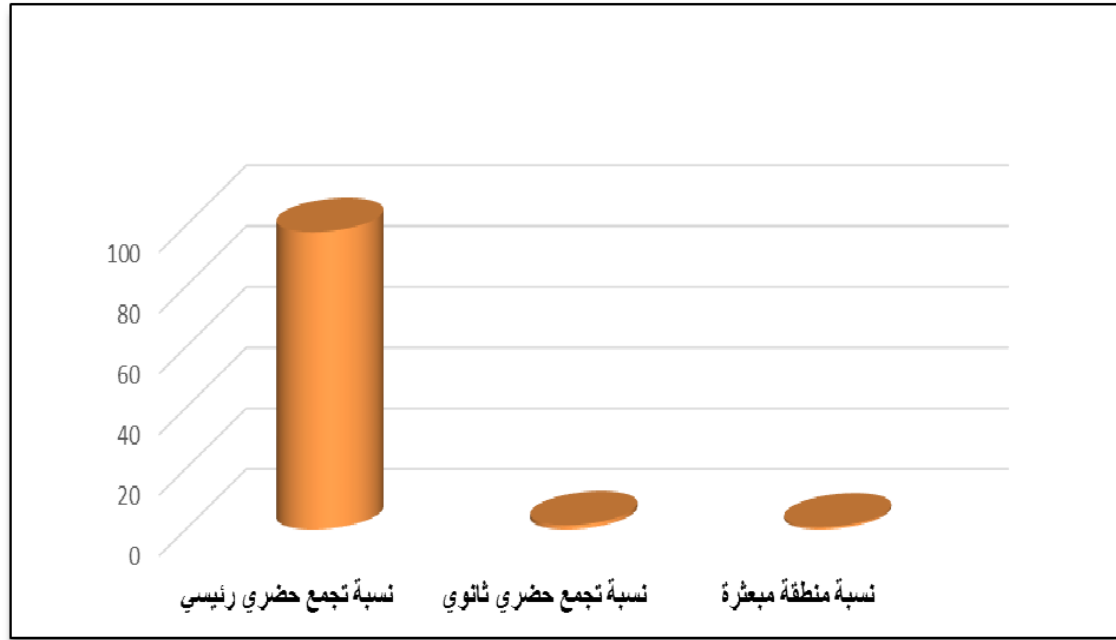
الجدول رقم (07) : توزيع الأسر العادية والجماعية حسب بلدية الإقامة والتشتت ومتوسط

حجم الأسر

المؤشر	تجمع حضري رئيسي	النسبة %	تجمع حضري ثانوي	النسبة %	منطقة مبعثرة	النسبة %	المجموع
عدد الأسر	34717	97.91	48.3	1.36	257	0.72	35457
متوسط عدد الأسر	5.5	-	5.8	-	5.5	-	5.5

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

الشكل رقم (05): توزيع الأسر العادية والجماعية حسب بلدية الإقامة والتشتت ومتوسط حجم



المصدر: من إعداد الطالبتين

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

من خلال الجدول رقم (11) والشكل (9) أعلاه نلاحظ وجود تركيز كبير للسكان في التجمع الرئيس للمدينة (مركز المدينة)، هذا ما يجعل من الضغط على مختلف المرافق الخدماتية كبيرا مما قد يؤثر سلبا على نوعية الخدمات المقدمة وبالتالي على جودة الحياة الحضرية.

3- التراكيب الاقتصادية:

تكتسي دراسة التراكيب الاقتصادية للسكان أهمية كبيرة، إذ يتم من خلالها معرفة الظروف المعيشية السائدة في المجتمع الحضري ونسبة البطالين والعمال وتأثيرهم على اقتصاد المدينة وإعطاء صورة عامة على المستوى المعيشي للسكان ومدخيلهم الفردية مما ينعكس على جودة حياتهم وحيوية النشاط الاقتصادي بالمجتمع الحضري.

نظرا لعدم توفر معلومات عن التركيب المهني للسكان بمدينة تبسة، لجأنا الاعتماد على المعطيات الإحصائية للولاية إجمالا، حيث نجدها تتوزع كالتالي: (مديرية التشغيل لولاية تبسة، 2019)، إذ بلغ عدد البطالين (الباحثين عن العمل والمتوقفون عن العمل) حوالي 32378 بنسبة 4.12%، وبمعدل بطالة بلغ 11.14%.

3-1- السكان الناشطون: بلغ عددهم 290620 نسمة ما يمثل 37.83% من السكان الإجمالي للولاية؛

3-2- السكان المشتغلون فعليا: بلغ عددهم 258242 نسمة والمقدرة نسبتهم بـ 33.62% وهم موزعون على القطاعات الاقتصادية كالتالي:

- القطاع الإداري: 53744؛
- قطاع البناء والأشغال العمومية: 56050؛
- القطاع الفلاحي: 37891؛
- القطاع التجاري والخدماتية: 72186؛
- القطاع الصناعي: 38371.

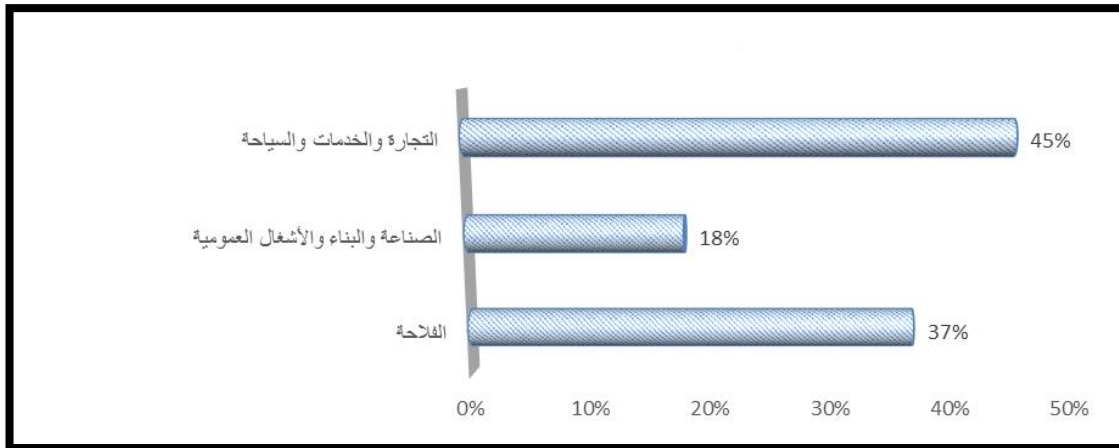
3-3- السكان غير العاملين (السكان القادرين عن العمل وغير الراغبين مثل الطلبة وربات البيوت) والسكان الخارجون عن سن العمل (الأطفال + الشيوخ) فقد بلغ عددهم 477568 أي ما يعادل 62.17%.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

3-4- توزيع العمال حسب القطاعات النشاط الإقتصادي لمدينة تبسة في سنة 2008:
 من خلال تفحص توزيع القوة العاملة على مختلف القطاعات الإقتصادية كما هو موضح في
 الجدول رقم 08 والشكل رقم (05) يمكننا استنتاج مايلي:
 الجدول رقم (08): توزيع السكان العاملين حسب الفروع النشاط الإقتصادي في بلدية تبسة
 2008.

2008	فروع النشاط الإقتصادي		
19945	العدد	الفلاحة	القطاع الأول
37	%		
9703	العدد	الصناعة والبناء والأشغال العمومية	القطاع الثاني
18	%		
24258	العدد	التجارة والخدمات والسياحة	القطاع الثالث
45	%		
53906	العدد	المجموع	
100	%		

الشكل رقم (06): توزيع السكان العاملين حسب الفروع النشاط الإقتصادية في بلدية تبسة
 2008



المصدر: من إعداد الطالبين

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

✓ **القطاع الأول:** يشمل هذا القطاع الفلاحة وما تضمنه من الزراعة وتربية الحيوانات وقطاع الغابات حيث نلاحظ عدد المشتغلين في هذا القطاع 19945 مشتغل أي بنسبة 37% هذه النسبة لا بأس بها بالمقارنة مع القطاعات الوظيفية الأخرى كون المدينة ذات طابع فلاحي رعوي نظرا لتموقعها في الهضاب العليا وتشكيلة الغطاء النباتي فيها ومناخها كل هذه العوامل شجعت على مزاوله هذا الطابع بالإضافة إلى السياسة التي تبنتها الدولة والتي تهدف من خلالها على تشجيع ودعم الاستثمار نذكر منها:

- عودة معظم السكان لأراضيهم ومزاوله نشاطهم الفلاحي خاصة بعد تحسن الوضع الأمني في البلاد؛

- توفر وتعدد وسائل النقل والمواصلات ساهم في فك العزلة وسهل مزاوله السكان لنشاطهم.

- رغبة الساكن في العودة إلى الحياة في الريف خاصة بعد سن التقاعد؛

- الامتيازات الفلاحية المقدمة من طرف مديرية الفلاحة من قروض ومشاريع كالمخطط الوطني للتنمية سنة 2000 م والمخطط الوطني للتنمية الفلاحية الريفية سنة 2004م جعلت الحياة في الريف تتغير وفق الحاجات الواكبة للجودة بمح السكن الريفي ذات المواصفات البعيدة عن الأكواخ والبيوت البسيطة بالحجارة والصفوح، فك العزلة وتهيئة المسالك الريفية وتوفير الكهرباء والمياه الصالحة للشرب، بناء مدارس، تقديم قروض تربية المواشي الدواجن الأبقار والإهتمام بالحرف التقليدية التي تمارسه المرأة الريفية من خلال منحها قروض مصغرة لمزاوله هذه الحرف وعملت أيضا على إحياء الأجواء التنافسية بين المنتوجات الفلاحية في العروض ولو أنها بسيطة.

وتبقى المجهودات المبذولة من طرف الدولة تجابهها العديد من الصعوبات والعوائق من بينها:

- المشاريع التنموية مرتبطة مداخل الطاقة الأحفورية (إذا زادت المداخل نتيجة إرتفاع أسعار البترول تتعدد وتتوسع المشاريع التنموية وإذا انخفضت الأسعار انكسرت وتوقفت المشاريع توقف مؤقت أو كلياً)؛

- تغيير الصيغ القانونية والصعوبات الإدارية كل هذا يفشل المستثمر الفلاحي؛

- المشاكل بين الأهل والأقارب حول ملكية الأرض الفلاحية؛

- نقص الكفاءات واليد العاملة المؤهلة (أغلبها فئة أمية تمارس الحياة الريفية في دائرة البساطة).

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

ولهذا يستنتج أن القطاع يحتاج وقفة سريعة هادفة لتحقيق تنمية ريفية شاملة يعتمد عليها

لتوفير الإكتفاء الذاتي وانعاش الحياة لدي سكان والإقتصاد الوطني ولما لا العالمي.

✓ **القطاع الثاني:** يشمل الصناعة والبناء والأشغال العمومية بنسبة 18% هذه النسبة ضئيلة بالرغم

من استفادة من مشاريع كبيرة خاصة في فترة البحبوحة المالية مثال: مشروع 600 مسكن،

مصنع LG لتكريب الإلكترونيات.

- الإقبال الكبير على البناء والتعمير الذي تشهده المدينة توفر بلدياتها المجاورة، على معظم الموارد

الأولية (مصنع الاسمنت، الرمال، مصنع الأجر).

وتبقى ولاية تبسة غير مستغلة لثرواتها الهائلة لذا فهذا القطاع يحتاج تعديل جذري واهتمام

ومراقبة وتشجيع حتى يجعل الاقتصاد يتطور ويرفع من المداخل لتحقيق تنمية بشرية شاملة

ومتوازنة بعيدا عن الفوارق المجالية بكل مستوياتها.

✓ **القطاع الثالث:** يضم هذا القطاع عمال الخدمات بجميع أنواعها (التجارة، التعليم، الصحة،

الأمن، الإدارة... إلخ) وكذا قطاع السياحة والتجارة تضم أكبر نسبة بالمقارنة مع القطاع الأول

والثاني والذي بلغ 24258 عاملا أي بنسبة 45% من مجموع اليد العاملة وهذا راجع عدة

عوامل أهمها:

- إلى أن أغلبية سكان يتمركزون في المدينة مما يرفع ممارسة التجارة؛

- بعد 1989 م عند تبني الجزائر النظام الرأسمالي (اقتصاد حر) مع الإصلاحات وتسهلات

تشجع على ممارسة التجارة في إطار ممارسة الشروط القانونية؛

- تحسن الأوضاع المالية للبلاد تم انجاز العديد من الهياكل الخدمائية والإدارية تماشيا مع

الزيادات السكانية مما خلق العديد من مناصب العمل في قطاع الخدمات (التعليمية، الصحية،

الإدارية، الأمنية... إلخ) بالإضافة إلى تعدد صيغ التوظيف كعقود ما قبل التشغيل، والعقود

المبرمجة من الخواص لإمتصاص البطالة (للأسف تم إيقاف هذه الصيغتين إيقاف مؤقت بسبب

الأزمة الإقتصادية المعاشة حاليا).

المطلب الرابع: التجهيزات والهياكل القاعدية

إن دراسة استخدامات الأرض بالمدينة تعد وقفة هامة لمعرفة تركيب نسيجها العمراني

وحقيقة استهلاك المجال بها، ولمعرفة أيضا مدى تلبيتها لاحتياجات الأفراد بالمدينة. ومن هذا

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

المنطلق سنحاول الاهتمام بدراسة مختلف التجهيزات بدينة تبسة (سكنية، تعليمية، صحية، تجارية، إدارية ... الخ).

1- التجهيزات:

1-1- التجهيزات الإدارية: تحتل التجهيزات الإدارية مساحة 54.09 هكتار، وبما ان مدينة تبسة مقر ولاية فإنها تتميز عن باقي مدن الولاية بتوفرها على الكثير من المرافق الإدارية على غرار مقر الولاية والعديد من المديريات كمديرتي الصناعة والصحة، إضافة إلى 12 فرعا بلديا، كما توجد بها أيضا مختلف الإدارات والبنوك (البنك الوطني الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بنك التوفير والاحتياط) كما تتوفر على عديد من الهياكل الإدارية الأخرى مثل: البريد، الضمان الاجتماعي، مديرية التربية، مديرية الري، مديرية التعمير والبناء.

1-2- التجهيزات التعليمية: يعتبر هذا النوع من التجهيزات ذو أهمية بالغة لما له من تأثير على حياة المجتمع، ويعتبر احد المعايير البارزة بين المجتمعات فكريا وحضريا، باعتباره مطلب استراتيجي لأي خطة تنموية اجتماعية، لذا فمن المهم الاهتمام به وتطويره لرفع المستوى التعليمي للمجتمع، ومن هذا المنطلق فمدينة تبسة تتوفر على:

✓ 75 مؤسسة تعليمية لتعليم الابتدائي

✓ 28 مؤسسة تعليمية لتعليم المتوسط

✓ 11 ثانويات من بينها متقنيتين

✓ 4 مراكز للتكوين المهني والجامعة

حيث تستحوذ التجهيزات التعليمية على مساحة 120.59 هكتار بنسبة 13.03 من المساحة الإجمالية للتجهيزات على مستوى المدينة، وبنسبة 3.10 % بالنسبة للمساحة الكلية للمدينة.

1-3- التجهيزات الصحية: يلعب هذا الاستخدام دورا هاما في التحسين المعيشي للسكان من خلال تحسين ظروفهم الصحية، ويستحوذ الاستخدام الصحي على مساحة 11.87 هكتار من إجمالي التجهيزات بالمدينة.

✓ مستشفى خالد بن عبد العزيز للأم والطفل طاقة استيعابه 140 سريرا

✓ المؤسسات العمومية الاستشفائية وتضم:

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

✚ مستشفى عالي صالح

✚ الاستجالات الطبية جراحية

✚ عيادة جراحة الأسنان

✓ 8 مؤسسات عمومية لصحة الجوارية

✓ 11 قاعة علاج

✓ وحدات الطب المدرسي

✓ مصلحة الأمراض المتنقلة والطب الوقائي

✓ 50 صيدلية

1-4-التجهيزات التجارية: يكتسي النشاط التجاري أهمية بالغة، فهو من متطلبات الإنتاج وعوالمه، ويلعب دور الوسيط بين المنتج والمستهلك حيث توجد 7 مراكز تجارية وأكثر من 7416 محل تجاري يتوزعون عبر مختلف أحيائها، بمعدل محل /28 ساكن، ليقف المعدل الوطني محل /20 ساكن وثلاثة مناطق لنشاطات والتخزين، والهدف منها توفير الحاجيات التجارية للسكان إلى جانب مساهمتها في خلق ديناميكية اقتصادية.

1-5-التجهيزات الأمنية: إن التجهيزات الأمنية نظرا لأهميتها في حفظ أمن المواطن، يجب أن تكون مواقعها تساعد على لعب دور الموكل، وهذا ما نجده ممكنا من خلال التوزيع الجيد لمراكز الشرطة الخمس على مختلف أرجاء المدينة تضاف إليها:

✓ مقر الأمن الولائي

✓ فرقة الدرك

✓ القطاع العسكري الولائي

✓ فرقة الطرقات

حيث تقدر مساحتها الإجمالية بـ 4.085 هكتار بنسبة 0.11 % من إجمالي المدينة.

1-6-التجهيزات الرياضية: المركب الرياضي 04 مارس 1956 والذي يتوفر على ملعب لكرة القدم بطاقة استيعابية 40000 مقعد.

✓ ملعب بلدي (ملعب بسطنجي)

✓ ثلاث مسابح احدها أولمبي بجوار المركب الرياضي وآخر قرب الولاية.

✓ بالإضافة إلى قاعة متعددة الرياضات وأخرى متخصصة وعدة مساحات للعب.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

1-7- التجهيزات الثقافية: أما بخصوص التجهيزات الثقافية فتتمثل في:

- ✓ دار الثقافة
- ✓ بيت الشباب
- ✓ دارين للشباب
- ✓ متحف اثري داخل السور
- ✓ متحف المجاهد بالحي الشعبي
- ✓ ثلاث قاعات للسينما بينها واحدة بها 1000 مقعد وتعتبر كبديل عن المسرح، حيث تقام فيها عدة عروض في الكثير من المناسبات، وتقدر مساحتها الإجمالية بـ 3.062 هكتار.

1-8- التجهيزات الترفيهية: وتتمثل في:

- ✓ حدائق التسلية الثمانية بمساحة 17.32 هكتار كلها في حالة متوسطة
- ✓ مساحة عمومية واحدة بوسط المدينة في حالة جيدة
- ✓ منتزه عائلي (بارك فمي) بمحاذات طريق الوطني رقم 10
- إضافة الى مكتبة الشيخ العربي التبسي بوسط المدينة، يمكننا أن ندرجها ضمن المرافق الترفيهية لمدينة تبسة، والتي تعتبر تاريخها وحضارتها العريقة هذه المعالم تتمثل في السور البيزنطي والعديد من الآثار بداخله كمعبد (مينارف)، الدار الرومانية، متحف "تيفاست"، ثلاث مواقع أثرية أخرى خارج السور، مقبرة الدكتور سعدان، المسرح المدرج و"البازليك" المسيحية.

- ### 1-9- التجهيزات السياحية: تتمثل في الفنادق الموجود بالمدينة عددها 15 فندقا طاقة استيعابها 810 سرير. يتركز اغلبها في وسط المدينة بعدد 05 فنادق أهمها فندق الدير، كركلا وفكتوريا كما نسجل وجود أربعة فنادق على طريق الوطني رقم 10 أهمها فندق الامير ومهية بالاس، بمساحة تقدر بـ 2.461 هكتار.

- ### 1-10- التجهيزات الدينية: تتجسد في المسجد وعددها 29 مسجدا بالمدينة، تتوزع عبر قطاعات العمرانية تتربع على مساحة 7.35 هكتار، ليكون متوسط الفرد من مساحة 0.38 م²، وهو أعلى من المعدل الوطني المقدر بـ 0.2 م² / الفرد، بالإضافة إلى ثلاثة مقابر إسلامية بمساحة 23.49 هكتار (مقبرة تاغدة، مقبرة سيدي خريف، مقبرة جديدة) وهناك مقبرة يهودية مسيحية بجوار البازليك مساحتها 1.07 هكتار.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

1-11- التجهيزات الصناعية : تتمثل في تجهيزات المنطقة الصناعية التي تتربع على مساحة 127 هكتار، أغلب الهياكل بها متوقفة على الإنتاج نظرا للتحول الاقتصادي الذي تعرفه البلاد من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق الذي يسيطر فيه القطاع الخاص والذي لم تتاح له الفرصة الفعلية للاستثمار في الصناعة بهذه المنطقة الصناعية نظرا للعائق المطروح حول طبيعة ملكية الأراضي بها، بالإضافة إلى قلة التهيئة والأمن والإهمال في التسيير الذي لم يعنى به إلا في الآونة الأخيرة، من خلال استحداث مؤسسة للتسيير العقاري تعمل على إدارة المنطقة الصناعية وتسيير الحصص العقارية إضافة إلى حفظ الأمن بها، أما عن أهم الوحدات التي تنتشط بالمنطقة الصناعية فيغلب عليها طابع التجاري وتقل بها الوحدات ذات الطابع الصناعي. ونشير أن نسبة 50% من الحصص العقارية بالمنطقة الصناعية غير مشغلة كما أفادتنا مؤسسة التسيير العقاري بالمنطقة الصناعية بتبسة، سواء كانت شاغرة أو بها مؤسسات قديمة كمؤسسة الصناعات النسيجية (تمثل لوحدها مساحة 16.3 هكتار) والتي لم تستطع النهوض وبعثها من جديد نظرا لمنافسة القطاع الخاص لها من خلال استيراد الملابس المستعملة وبيعها بأثمان منخفضة، المؤسسة الصناعية للسيارات السياحية¹¹.

1-12- التجهيزات التجارية: يكتسي النشاط التجاري أهمية بالغة، فهومن متطلبات الإنتاج وعوالمه، ويلعب دور الوسيط بين المنتج والمستهلك حيث توجد 7 مراكز تجارية وأكثر من 7416 محل تجاري يتوزعون عبر مختلف أحيائها، بمعدل محل /28 ساكن، ليقف المعدل الوطني محل /20 ساكن وثلاثة مناطق لنشاطات والتخزين، والهدف منها توفير الحاجيات التجارية للسكان إلى جانب مساهمتها في خلق ديناميكية اقتصادية.

2- الهياكل القاعدية:

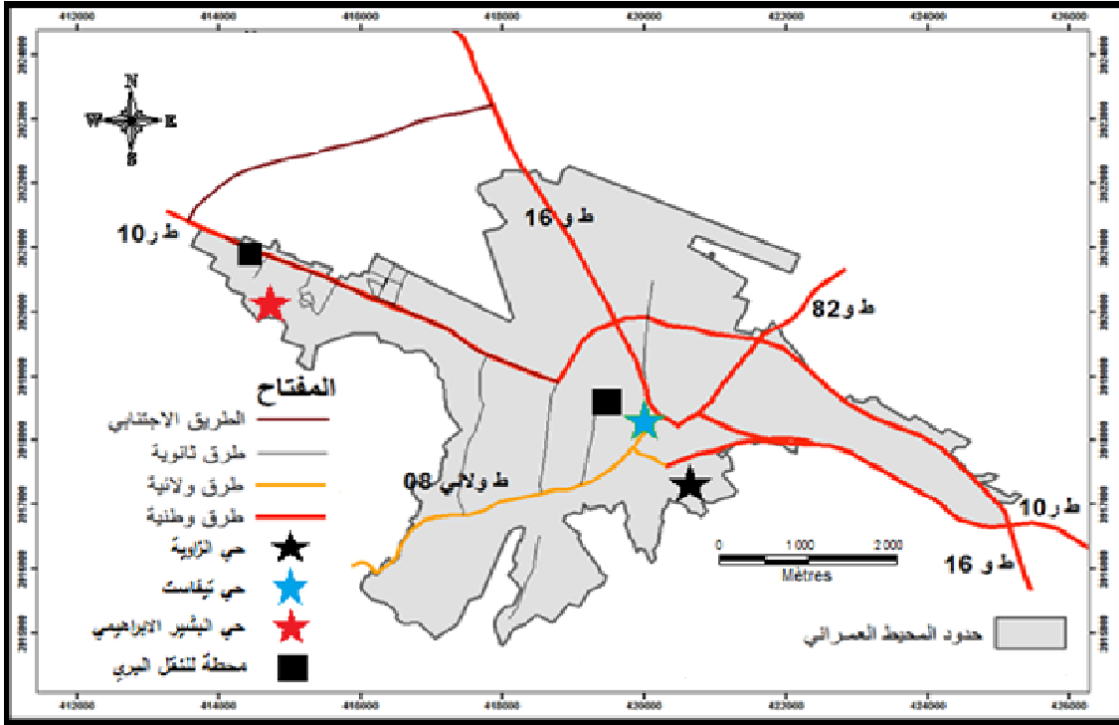
تعتبر خدمات البنية التحتية المختلفة من صرف صحي ومياه الشرب وشبكات نقل والهاتف والكهرباء هذه الخدمات يؤدي إلى عدم التحكم في عواقبه خاصة في ظل التوسع التحضر السريع لذا تعتبر البنى التحتية العيار الأنسب للوقوف على واقع المدينة.

2-1- شبكة الطرق والمواصلات: تعتبر الطرق من العناصر المهيكلية المجال العمراني ومنسقا بين الوظائف التي تقوم بها المدينة ويمكن أن تصنف الطرق إلى (الخريطة رقم 07):

¹¹ - مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية تبسة

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الخريطة رقم (07): شبكة الطرق بمدينة تبسة سنة 2020



المصدر: من إعداد الطالبتين

- ❖ **الطرق الوطنية:** نظرا لأهمية المدينة وموقعها الاستراتيجي الحدودي تلتقي بها ثلاثة طرق وطنية.
 - الطريق الوطني رقم 10: الرابط بين مدينة قسنطينة وتبسة اتجاهها إلى تونس ويعتبر أحسن الطرق من ناحية الإنشائية والحركية تسجل به أكبر حركة مرور بـ 4536 مركبة/سا وهو مصنف ضمن الطرق الحضرية عند الدخول المجال العمراني.
 - الطريق الوطني رقم 16: الواصل بين مدينتي عنابة والوادي مرورا بتبسة مؤديا لدور فعال في وصل الجنوب بالشمال الجزائري وهو في حالة إنشائية جيدة لكن بحركية أقل من الطريق الوطني رقم 10 يصنف من الطرق الحضرية عند دخول المجال العمراني للمدينة.
 - الطريق الوطني رقم 82: وهو المدخل الشمالي الشرقي لمدينة تبسة يربطها بمدينة الكويف متجها نحو الحدود التونسية ويشهد حركية متوسطة ترتفع بحلول الصيف وهو بحالة إنشائية جيدة¹².

¹²: مديرية النقل لولاية تبسة

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

❖ **الطرق الحضرية:** يمكن تصنيفها إلى ثلاثة أنواع رئيسية: طرق أولية، طرق ثانوية، وطرق ثالثة ساهمت الطرق الوطنية في هيكلتها.

2-2- **شبكة السكك الحديدية:** تتوفر المدينة على خط السكة الحديدية (عنابة - بئر العاتر) ذو أهمية اقتصادية، إذ يستغل في نقل الفوسفات من جبل العنق جنوب الولاية إلى عنابة، حيث أن هذا الخط يقسم المدينة إلى قسمين تقريبا ليكون بذلك من أكبر العوائق، حيث يتسبب في العديد من الإخاطر على السكن والسكان من أبرزها:

✓ الخطر على الراجلين وخاصة الأطفال نظرا لكثرة الفتحات في السياج العازل عنه.

✓ الضجيج الذي تسببه القطارات.

✓ التشققات التي ألحقت ضررا بالغا بالسكنات نتيجة عدم احترام المسافات الفاصلة¹³.

2-3- **شبكات المرافق المختلفة:** تتضمن كل من شبكات الكهرباء والغاز بالإضافة لمحطات الوقود، شبكة مياه الشرب والصرف الصحي، وشبكة الاتصالات والهاتف...إلخ. تعتبر مثل هذه الشبكات حيوية لأي عملية تنموية، ناهيك على أهميتها البالغة في توفير الإطار المعيشي المناسب والكرام للإنسان، إذ غالبا ما تعتبر مؤشر يدل على مدى الرفاهية ودرجة التنمية بالمنطقة. كما يصنف المسكن الذي لا يتوفر على مثل هذه الشبكات في عداد المساكن المتدهورة وغير اللائقة للسكن، كما هو الحال بالنسبة لمعظم السكنات العشوائية، خصوصا الهشة منها.

الجدول رقم (09): نسبة تغطية المساكن المشغولة بشبكات المرافق في بلدية تبسة سنة 2008

الشبكات	الكهرباء	الغاز الطبيعي	الصرف الصحي	مياه الشرب
نسبة التغطية (%)	97	94.1	98	96.2
نسبة التغطية الوطنية (%)	94.5	45.8	77.5	80.8

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)

يبين الجدول أن المساكن المشغولة ببلدية تبسة، تحتوي على مختلف المرافق ذات البعد

الاجتماعي والاقتصادي، والمتمثلة أساسا في ما يلي:

¹³- كاتب وُلِد: التحسين الحضري في مدينة تبسة، دراسة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تمدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص59.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

❖ **شبكة الكهرباء:** بلغت نسبة التغطية بشبكة الكهرباء في بلدية تبسة سنة 2008 م حوالي 97%، وهي مرتفعة قليلا عن المعدل الوطني لنفس الفترة. تستفيد المدينة وضواحيها من محطة توليد الطاقة المتواجدة بالمنطقة الصناعية، والتي تعتمد على الغاز، مما يجعل المدينة في منأى مع الانقطاعات الكهربائية. غير أن مشكلة التوصيلات العشوائية تبقى تشكل خطرا على المحيط العام، خصوصا في مناطق تواجد السكنات العشوائية.

❖ **شبكة غاز المدينة (الغاز الطبيعي):** بلغت نسبة التغطية بغاز المدينة حوالي 94.1% وهي مرتفعة جدا على مستوى وطني إذا ما قورنت، أما عن محطات الوقود، فتحتوي البلدية على العديد من المحطات التي تعمل على توفير حاجيات السكان وغيرهم من الوقود بمختلف أنواعه.

❖ **شبكة الصرف الصحي:** شبكة الصرف الصحي من الأولويات قبل أي توطين عمراني والغاية منها التخلص من المياه المستعملة بطرق منتظمة وموجهة إلى مصبات وأماكن لا تضر بالمجتمع ولا البيئة بلغ طول هذه الشبكة بمدينة تبسة 187050 كلم بقطر (300-1200 ملم) وهي تغطي ما نسبته 99% من السكنات بالمدينة أي انه لا توجد إشكالية مطروحة ما عدا المصب النهائي للمياه القدرة والذي يعتبر كارثة للبيئة الحضرية خاصة وانه لا يوجد عزل للمصبات (المياه المطروحة النهائية = المياه المطروحة من المساكن + المياه المطروحة من الصناعات + كميات الأمطار) مما أدى إلى عدم استغلال امثل لها. وتعتبر نسبة التغطية بشبكة الصرف الصحي بالبلدية مرتفعة مقارنة بالمعدل الوطني، حيث بلغت 98%، غير أن قدم القنوات خصوصا وسط المدينة، حيث الأحياء العتيقة، والسكنات الهشة، والتي تم تجديدها كليا، ورغم ذلك يجب عليها بذل مجهودات جبارة بغية تجديدها، وذلك تفاديا لاختلاطها بمياه الشرب، مما يؤدي لانتشار الأمراض المتقلة عن طريق المياه (MTH).

❖ **شبكة مياه الشرب:** بلغت نسبة التغطية بشبكة مياه الشرب 96.2%، إذ تفوق مستوى المعدل الوطني. ويقدر المعدل اليومي 199 لتر/ اليوم/ ساكن، ويرجع ذلك لكون المدينة تتزود من المياه الجوفية والسد عين دالية الموجود في سوق أهراس.

ونجد أن هناك خمسة مصادر للمياه في مدينة تبسة لها الفضل في تزويد القطاعات العمرانية، وتتمثل هذه المصادر الجوفية في:

▪ **مصدر حقل بكارية:** يقع شرق المدينة على بعد 15 كلم ويضم أربعة آبار يبلغ التدفق به

59ل/ثا

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

- مصدر حقل المرجة: توجد فيه ثلاثة آبار يبلغ التدفق الإجمالي له 39 ل/ثا.
 - مصدر حقل عين زروق: هو أهم مصدر تموين المدينة بلغ التدفق النظري له 239 ل/ثا يقع على بعد 9 كلم غرب المدينة ويضم 7 آبار.
 - مصدر الأشغال العمومية والصناعية: يقع في المنطقة الصناعية يبلغ التدفق الإجمالي له 42ل/ثا
 - مصدر حقل الحضري: يتواجد داخل المحيط العمراني للمدينة به أربعة آبار ويبلغ التدفق الإجمالي له 42 ل/ثا.
- تعتمد المدينة اعتمادا على هذه المصادر الخمسة لتلبية حاجيات المواطنين وقد بلغ التدفق الإجمالي لها 430 ل/ثا¹⁴.
- ❖ شبكة الهاتف والاتصالات: شهدت المنطقة تراجع في التزويد بشبكة الهاتف، إذ بلغت قرابة 45%، ويعود السبب في ذلك إلى كثرة وتفضيل الهواتف النقالة ولم يعد التزويد بشبكة الهاتف إلا للحصول على خدمات الانترنت التي تقتصر على معينة من المجتمع.¹⁵
- 3- هياكل تجميع ورمي النفايات (كمية وتوزيع النفايات في مدينة تبسة):
- إن الوصول لإدارة النفايات بطريقة مثلى وفعالة يعد الوسيلة الأساسية لحماية البيئة الحضرية، ولكي يتحقق ذلك يجب معرفة كميات النفايات المنتجة وهو هام جدا لمعرفة تطورها الكمي والكيفي عبر الزمن. فحسب مديرية البيئة لولاية تبسة فإن "مدينة تبسة تنتج حوالي 57046.76 طن سنويا"، لكن هذه الكمية لا تعبر عن الكمية الحقيقية للنفايات الموجودة، لأن ما لاحظناه في مجال الدراسة أن هنالك كميات معتبرة من هذه الأخيرة ليست مدمجة في الاحصائيات وذلك للأسباب التالية:
- وجود مفرغات وأماكن عشوائية ترمى فيها النفايات إما من طرف السكان أو بعض المؤسسات.
 - قلة الحاويات وعدم تخصيص أماكن لرمي النفايات خاصة في الأحياء المعزولة.
 - تعتمد على تنظيم تقليدي والذي يتسبب في ضياع كميات معتبرة من النفايات أثناء عملية الجمع.
- ولأجل هذه الأسباب فقد حاولنا أن نقيم ونقدر كمية النفايات حسب طرحها من طرف السكان في اليوم بمعدل قدر ب 1.1 كغ /اليوم/الفرد.

¹⁴- الجزائرية للمياه، وكالة تبسة.

¹⁵- وليد كاتب، المرجع السابق ذكره، ص: 57.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

وعليه وجد أن هنالك تطور ملحوظ ومتميز بالنسبة للنفايات الحضرية المنزلية من الناحية الكمية والذي يتطلب مجهودات معتبرة من طرف السلطات العمومية للتخلص منها، حيث أن هذه الزيادة مرتبطة أساسا بالنمو السكاني والعمراني في غياب مواكبة تقنية وإدارية.

المبحث الثالث: مدينة تبسة: الدراسة العمرانية

المطلب الأول: تاريخ ونشأة مدينة تبسة

عرفت مدينة تبسة الحياة ووجود الإنسان عليها منذ ما يزيد عن 12000 سنة قبل الميلاد، أي مرحلة ما قبل التاريخ فيما يعرف عند المؤرخين بالحضارتين العاترية التي تشير بعض المصادر بأنها تعود لفترة أقدم من ذلك بكثير نسبة لبئر العاتر بالجزائر والقفصية نسبة لمدينة قفصة بتونس. والواقع أن التواجد البشري بمنطقة تبسة على الحدود الجزائرية التونسية يرجع فعلا لفترات أقدم من ذلك بكثير، حيث بينت الدراسات الأركيولوجية وجود مواضع كثيرة احتضنت حضارات قديمة شهدت المنطقة زيادة على الآثار الرومانية البيزنطية والنوميديّة "غير أن الدراسات التاريخية المتعلقة بهذه الحقبة لدى قدامى المؤرخين لم تحض بالكثير من الاهتمام لأن ذلك يعني عراقة الشعب الجزائري وهو ما يزعج كل محتل، ومن شواهد ذلك قبور قسطل بعين الزرقاء، الماء الأبيض، وتازيننت بالشرية، ورسوم الكهوف الحمراء بجبل الدكان جنوب المدينة، ومواقع عدة منتشرة هنا وهناك.

وقد أطل فجر التاريخ على المنطقة مع قدوم الفينيقيين لسواحل شمال إفريقيا 12000 قبل الميلاد (عنابة وبجاية) دون حروب الذين أسسوا مملكة قرطاج وتوسعوا باتجاه مدينة تبسة بحكم الجوار. عرفت المنطقة تعاقب الكثير من الحضارات بداية من عصور ما قبل التاريخ كالحضارة العاترية تعود لفترة تتراوح ما بين 7500-50000، ثم الرومانية التي تركت الكثير من المعالم والشواهد فالوندال والبيزنطيين على فترات قصيرة، أعقب هذه الحضارات الفتح الإسلامي سنة 647م، ومدينة تبسة من أوائل المدن الجزائرية التي وصلها الإسلام في عهد الخليفة "عثمان بن عفان رضي الله عنه". وبعد الفتح الإسلامي للمنطقة عرفت حكم الخلافة الأموية ثم العباسية والفاطمية ثم الزحف الهلالي وأخيرا تحت راية الدولة الموحدية، وبعد انقسام شمال إفريقيا لثلاث دويلات أصبح إقليم تبسة تابعا للدولة الحفصية بتونس لثلاث قرون، وبحلول سنة 1573م أصبحت تبسة جزءا من بايلك الشرق المنتمي للحكم التركي. وبعد سقوط قسنطينة سنة 1837م، ومغادرة الأتراك المدينة نحو تونس بقيت مدينة تبسة دون قوة نظامية تحميها وانتهى بها الوضع

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

للقوع تحت الاحتلال الذي بدأ سنة 1842م على يد الجنرال "دو نيقريي"، ورغم الحملات الأخرى التي شنها الجيش الفرنسي مثل حملة الجنرال راندون 1845م، إلا أن الاحتلال الرسمي لمدينة تبسة لم يكن سوى سنة 1851م، على يد الجنرال "سانت أرنو" في ظل فوضى عارمة كانت تعم أعراش وقبائل المنطقة ورغم المقاومات التي واجهت الاحتلال دون توقف والمجازر التي ارتكبتها جنرالات العدو وانتهاجهم لسياسة التفرقة وبت الخلاف بين القبائل للتمكن منهم.¹⁶

المطلب الثاني: النمو الحضري ومراحله بمدينة تبسة

1- النمو الحضري:

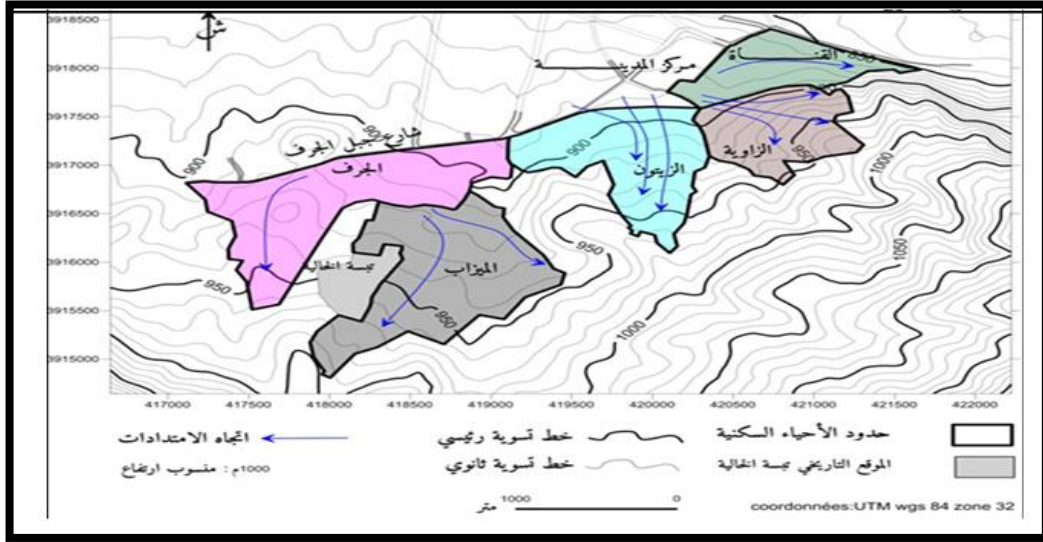
واكب عملية التحضر استهلاكاً كبيراً للمجال وخاصة بعد 1987م مع تبلور آليات التعمير، حيث تضاعف محيطها العمراني مساحة تخترق المدينة أودية تشكل عائقاً في وجه التوسع العمراني وتشكل الطرق (ط و 10، ط و 16، 83، 82) محاور مهيكلة لهذا التوسع، ساعد في ذلك توفر مساحات عقارية مع انحدارات ضعيفة بجوارها مؤدية نحو مراكز حضرية أخرى مما يدفع في اتجاه حدوث امتداد حضري conurbation باتت معالمه واضحة بين تبسة وبولحاف الدير، اتخذ العمران أثناء ذلك شكل راحة وأصابع اليد فامتد نحو مناطق بلغ منسوبها 970 متراً (حي الميزاب وحي الجرف) "أنظر الخريطة" امتداد العمران بحي الميزاب وحي الجرف جنوب المدينة "على أراضي رسوبية بعضها يعود للزمن الرابع وأخرى للزمن الثاني الطباشيري بالمنحدرات الجبلية تتخللها مجاري مائية مؤقتة تشكل خطراً أثناء سقوط الأمطار الفيضانية المميزة للمنطقة، هذه الأخيرة عادة ما تكون على فترة زمنية قصيرة وبكميات كبيرة.¹⁷

¹⁶ - بيار كاستيل: حوز تبسة، ترجمة: العربي عقون، مطبعة بخيخة حسام، 2010، ص 134.

¹⁷ - علي حجلة، 2016، مرجع سبق ذكره، ص 105.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الخريطة رقم 08: امتداد العمران نحو المنطقة الجبلية

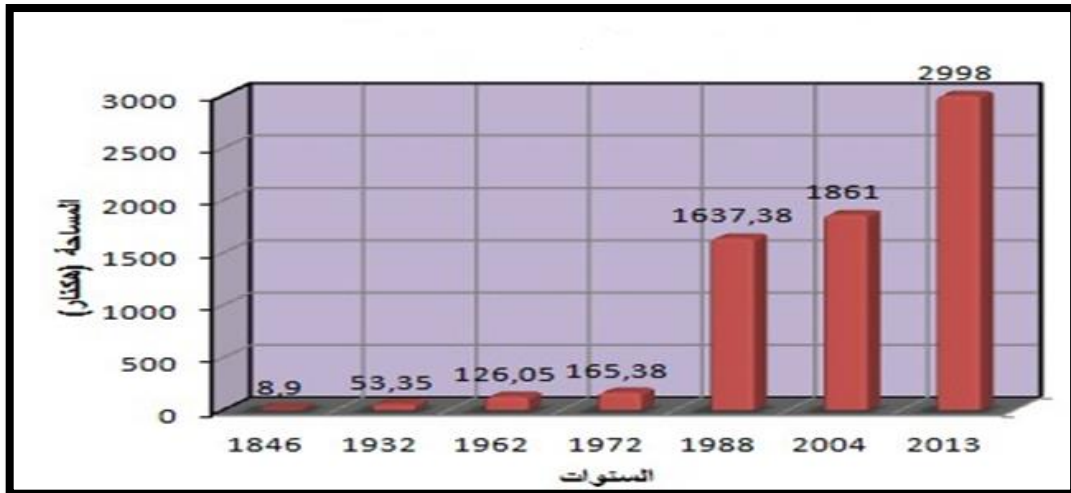


المصدر: علي حجلة، 2016

2-مراحل التطور العمراني:

بقدر ما تعد دراسة التطور العمراني لمدينة من المدن قراءة لتاريخ وسوسيولوجيا مجتمعها بقدر ما تدلنا على اتجاهات نموها والمحاور التي اتخذها هذا النمو، وبالتالي إبراز امكانيات المدينة في التوسع وأفاق تطورها وهذا بالاعتماد على المعطيات الطبيعية المرتبطة بموقعها وموضعها. توضيحا لهذا نذكر مراحل التطور العمراني التي عرفته مدينة تبسة كما يوضحه الشكل التالي¹⁸:

الشكل رقم (07): التطور العمراني لمدينة تبسة 1846-2013



المصدر: من إعداد الطالبتين

¹⁸: بيار كاستيل، جوز تبسة، المرجع السابق ذكره، ص171.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

- **المرحلة الاولى: (مرحلة ما قبل 1846):** كانت بداية حلقات التطور العمراني النواة الاستعمارية ممثلة في تيفاست العهد الروماني محاطة بالسور البيزنطي ثم الأحياء العربية الاسلامية بدروب ضيقة (trame viaire) كما عرفت هذه المرحلة انشاء أولى المرافق اضافة الى المسجد التركي العتيق. ف عمران المدينة المميز لهذه المرحلة يرجع الى الرومان والبيزنطيين ثم العرب المسلمين والأتراك، بلغت مساحة المدينة آنذاك 8.9 هـ.
- **المرحلة الثانية (1846 - 1932):** ويسقط المدينة تحت الاحتلال اتخذ النسيج الاستعماري الفرنسي هندسة شطرنجية مع انشاء التكنة العسكرية داخل السور البيزنطي الى الناحية الجنوبية سنة 1852، الحي العسكري و الكنيسة، المستشفى، خط السكة الحديدية، الحدائق العمومية، والبلدية، واستبدل الفرنسيون بعض المباني العربية بأخرى استعمارية بلغ المحيط العمراني 53,35هـ، وبهدف التحكم في توسع عمران المدينة وتنظيمه اصدرت سلطات المستعمر.
- **المرحلة الثالثة: (1932 - 1962):** اتجه العمران في هذه المرحلة على محورين شرق - غرب وشمال - جنوب وفق توجيهات مخطط التهيئة لسنة 1931م متخذا شكلا منظما وذلك بتكثيف البناء ليشغل الفراغات المتواجدة ضمن فضاءات المرحلة السابقة الفارغة، بلغت مساحة المحيط العمراني مع نهاية المرحلة حوالي 126,05 هكتار في ظرف 30 سنة.
- **المرحلة الرابعة (1962 - 1988):** شهد النسيج العمراني تكثيف تدريجي مع تغير لنوع الوحدات السكنية وتركز نشاطات القطاع الثالث وتوسع المدينة نحو الشمال والشرق والغرب بمحاذاة الطرق الوطنية 10, 82, 16, والولائي 08، أعقب ذلك توسع للمدينة نحو الجنوب والجنوب الشرقي من المدينة القديمة) أحياء عشوائية كما هو الحال في حي الجرف وحي الميزاب (في وضع متدهور عكس ذلك شمالا وغربا أحياء في اطار مخططات التهيئة PDAU، PUD والبناء الذاتي، هذا النسيج الممتد حول النواة ترك مناطق شاغرة واستغلال متقطع للمجال الحضري.
- **المرحلة الخامسة (1988 - 2013):** في مراحل متقدمة شمل التوسع المجالات المحيطة بالطريق الوطني 10 بالمنطقة الصناعية، ZHUN3، وأحياء السكن الجماعي وحول الطريق الوطني 16 (المطار والتجزئات السكنية). وأخيرا تقاوم التوسع العمراني نحو الشمال والغرب (أحياء فاطمة الزهراء ، 325 مسكن و 134 مسكن) وهذا تحت تأثير العوائق الطبوغرافية جنوبا، وبالنظر إلى موضع المدينة يتجلى لنا أن هذا التوسع كان على حساب أراضي مستوية

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

فلاحية وذات تركيب طيني - مارني معرض للفيضانات و الانزلاقات. فموضع المدينة امتد على حساب أراضي مستوية فلاحية، إضافة إلى بعض سفوح الجبال التي تحدها جنوبا على حساب تكوينات جيولوجية حديثة تعود للزمنين الثالث والرابع، ويلاحظ استهلاك مفرط للمجال وخاصة بعد سنة 2004 الذي امتد طوليا على محور الطريق الوطني 10 المؤدي إلى قسنطينة وكذا نحو الجنوب، إذ بلغ المحيط العمراني سنة 2013 م مساحة 2998 هـ¹⁹.

ومن خلال دراستنا للتطور العمراني لمدينة تبسة نلاحظ ما يلي:

✓ معظم مساحة النسيج العمراني القائم والمساحة المبرمجة لعمليات التعمير المدى القريب والمتوسط او المدى البعيد ماهي إلا امتداد أفقي للنسيج العمراني القديم، اتجاهات نموه فرضت بفعل الطبوغرافيا وطبيعة الملكية العقارية.

✓ قرابة ثلثي مساحة المحيط العمراني تمتد على أراضي مستوية أو شبه مستوية، مما يجعلها معرضة لخطر الفيضانات في ظل المعطيات المتعلقة بالمناخ وانتشار الأودية المؤقتة التي منابعها السفوح الشمالية لجبال تبسة، وكذلك الشأن بالنسبة لمناطق التوسع العمراني على مستوى التجمعات العمرانية الأخرى كما في التجمع العمراني "بلدية بولحاف الدير" الذي سبقت الإشارة إليه من قبل ويمتد فيه جزء كبير من مساحات التوسع للمدى القريب والمتوسط 437 هـ.

✓ إن امتداد العمران في مدينة تبسة بشكل أفقي غير عقلاني من جهة يعني استهلاك عشوائي للمجال، وعلى حساب أراضي حديثة جيولوجيا وقليلة الصلاحية جيو تقنيا، في معظمه اراضي فلاحية، ومعرضة لخطر الفيضانات، يؤدي بنا القول أن التهيئة الحضرية من خلال آلياتها POS et PDAU لم تحقق نموا حضريا مستديما.

المطلب الثالث: الحاضرة السكنية بمدينة تبسة:

السكن من أهم مقومات الحياة، فالسكن الواسع والمريح والقريب من مكان العمل يزيد في فعالية نشاط الإنسان ومردوده، كما أن لنمط السكن وتطوره وتنوع استعمالته في السنوات الأخيرة، تأثيرات عديدة على جميع مناحي الحياة سواء الاقتصادية، الاجتماعية وحتى السياسية. لهذا الغرض سيتم التعرض بإسهاب لكل ما يتعلق بالسكن وأنماطه في بلدية تبسة وتطور الحاضرة السكنية بها، والاحتياجات المستقبلية في هذا الصدد.

¹⁹ - علي حجلة، المرجع السابق ذكره، ص 110.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

1- تطور الحضيرة السكنية بمدينة تبسة:

يبين لنا كل من الجدول رقم 15 و 16 أن الزيادة السكانية بولاية تبسة صاحبها نمو متوسط في الحضيرة السكنية، فخلال الفترة الممتدة من 1999 إلى غاية 2014 (15 سنة) حيث تم بناء 49771 وحدة سكنية لجميع الصيغ أي بمعدل سنوي 3318 مسكن/ السنة.

الجدول رقم (10): تطور حضيرة سكن مقارنة بعدد السكان ببلدية تبسة خلال فترة (1998-2014)

الولاية			السنوات
معدل استخدام السكن	عدد المساكن	عدد السكان	
7.2	96880	549066	1998 RGPH
6.75	112807	658933	2005
6.74	116722	676329	2006
6.50	123057	694184	2007
6.30	129682	648703	2008 RGPH
5.95	138933	660058	2009
5.95	141130	671274	2010
5.94	143617	682685	2011
5.94	146262	694289	2012
5.92	149258	706092	2013
5.92	151074	718095	2014

المصدر: مديرية السكن بتبسة

الجدول رقم (11): تطور نسبة شغل المسكن TOL

المجموع الكلي	الخماسي الثالث	الخماسي الثاني	الخماسي الأول	برنامج السكني
	2014-2010	2009-2005	2004-1999	
/				عدد السكنات
49771	12285	22892	14594	نسبة شغل المسكن TOL
% 100	%24.68	%45.99	%29.32	

المصدر: مديرية السكن بتبسة

غير أنه وبالرغم من كل ذلك فإن الحضيرة السكنية بولاية تبسة عرفت نموا متزايدا أدى إلى انخفاض ملحوظ في درجة التزاحم في المسكن وصل إلى 5.92 أفراد/ مسكن سنة 2014،

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

وذلك نتيجة البرامج السكنية المختلفة التي تم تسطيرها طوال تلك الفترة، غير أن ذلك لم يكن كافيا لتغطية حاجيات السكان من السكن، كون البلدية عرفت كذلك موجات من الهجرة السكانية خصوصا خلال فترة العشرية السوداء، مع ما صاحب تلك الفترة من ركود في مختلف مشاريع التجهيز العمومية، مما دفع بالكثير من السكان خلال تلك الفترة إلى اللجوء إلى البناء العشوائي كأحد الحلول المتاحة.

2- التوزيع المكاني للسكنات في بلدية تبسة:

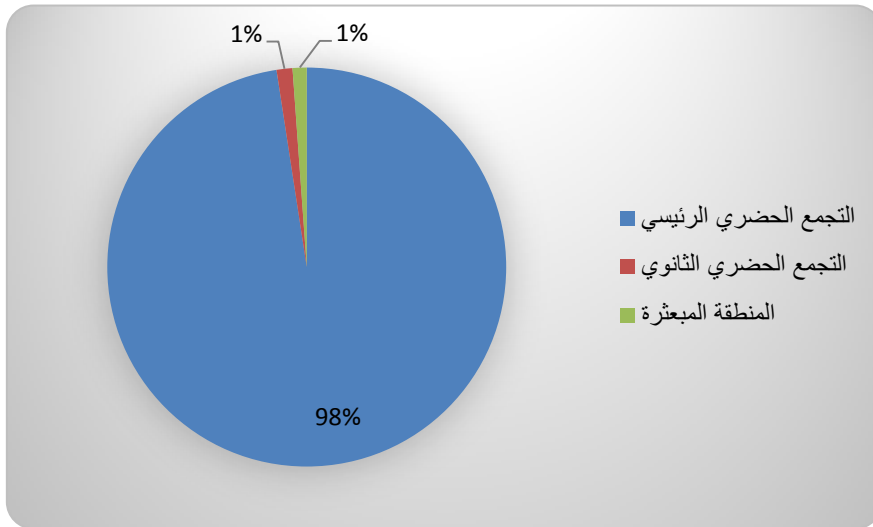
غالبا ما يميل السكان نحو التجمع والتركز ضمن المناطق العمرانية الرئيسية والتي تكون ذات بعد تاريخي أو أكبر مركز إداري، هذا الأخير يتطور وينمو حضريا ويتسع مجاليا بسبب عدة عوامل تاريخية واقتصادية واجتماعية.

الجدول رقم (12): التوزيع المكاني لحضيرة السكن بلدية تبسة سنة 2008

المؤشرات	التجمع الحضري الرئيسي	التجمع الحضري الثانوي	المنطقة المبعثرة	المجموع
العدد	39066	515	456	40037
النسبة	%97.57	%1.28	%1.15	%100

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة

الشكل رقم (08): توزيع المكاني لحضير السكن في بلدية تبسة لسنة 20



المصدر: من إعداد الطالبتين

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن الحضيرة السكنية في بلدية تبسة تتركز في التجمع الرئيسي بنسبة %97.57، بينما تضم التجمعات العمرانية الثانوية ما نسبته %1.28 من

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

مجموع السكنات، أما المناطق المبعثرة فتنشر بها ما نسبتها 1.15% من مجموع الحضيرة السكنية. هذا التركيز ضمن مركز البلدية كان بسبب سوء التخطيط وبرمجة أغلب المشاريع السكنية في المركز، مع إهمال باقي التجمعات العمرانية الثانوية، الأمر الذي أدى إلى استهلاك المجال الحضري داخل المحيط العمراني للمدينة مما خلق حتمية توسعها نحو الأطراف.

3- معدل استخدام السكن (TOL):

يعتبر مؤشر الازدحام أحد المؤشرات الدالة على درجة تطور الإسكان، ومدى الاحتياج إلى البناء والتعمير، كما أنه يعطي نظرة وفكرة حول بنية وأنماط السكن المنتشرة، إذ غالبا ما تلجأ العائلات القاطنة في سكنات ضيقة إلى حلول عديدة أهمها البناء العشوائي بمختلف أنماطه.

الجدول رقم (13): عدد المساكن ومعدل استخدامها في بلدية تبسة 2008

معدل استخدام المسكن	معدل السكن/ أسرة	عدد الأسر	عدد المساكن المشغولة	عدد المساكن	عدد السكان	المؤشرات
6	1.0707	35457	33001	40037	198281	البلدية
-	-	34717	-	39066	192316	مركز البلدية

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة

يبين الجدول أن عدد المساكن في بلدية تبسة بلغ سنة 2008 حوالي 40037 مسكنا، وبذلك بلغ معدل استخدام السكن 6 أفراد/مسكن وهذا الأخير مقبول إذا تمت مقارنتها بالمعدل الوطني لنفس الفترة الذي بلغ حوالي 6.7 أفراد / مسكن. أما بخصوص مؤشر توفر السكن لكل أسرة فقد بلغ حوالي 1.07 وحدة/أسرة، وهو منخفض مقارنة بالمعدل الوطني الذي بلغ 1.11 وحدة / أسرة.

4- معدل استخدام الغرفة (TOP):

يعتبر مؤشر هام يدل على مدى الرفاهية لدى السكان، كما أنه يعبر بدقة عن المستوى المعيشي للسكان، إذ غالبا ما يكون مرتفعا لدى الأسر القاطنة في سكنات ضيقة وعدد أفرادها كبير مما يدفعها إلى اللجوء لمختلف الحلول كالتوسعة العشوائية للسكن كإضافة طابق أو أكثر، أو إعادة التقسيم الداخلي للبنية دون الأخذ بعين الاعتبار الجانب التقني والهندسي أو حتى الجمالي للمسكن، أو في الحالات القصوى اللجوء لبناء سكنات عشوائية مستقلة.

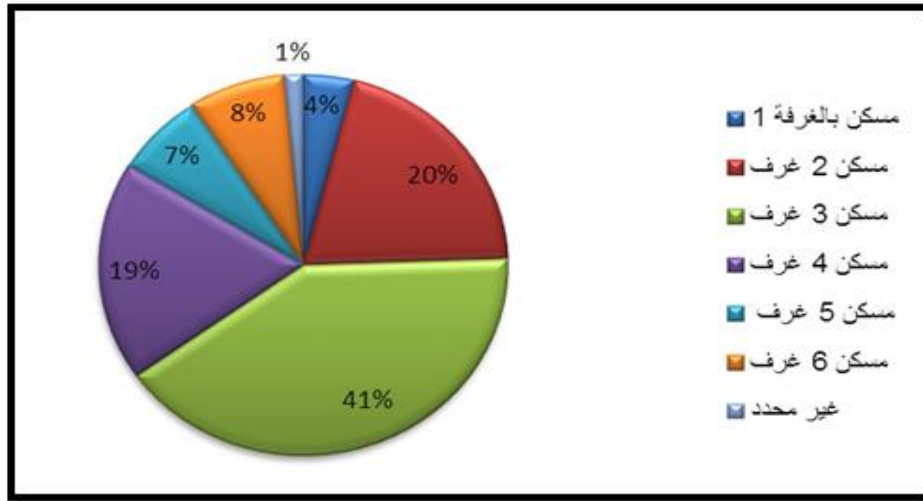
الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الجدول رقم (14): توزيع عدد المساكن المشغولة حسب عدد الغرف في بلدية تبسة 2008

معدل استخدام الغرفة %	مجموع المساكن المشغولة	غير محدد	مسكن 6 غرف	مسكن 5 غرف	مسكن 4 غرف	مسكن 3 غرف	مسكن 2 غرف	مسكن 1 بالغرفة 1	المؤشرات
1.9	33001	485	2552	2337	6126	13448	6753	1327	العدد
-	100	1.4	7.73	7.08	18.56	40.75	20.46	4.02	%

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة.

الشكل (09): توزيع المساكن المشغولة حسب عدد الغرف بلدية تبسة 2008



المصدر: من اعداد الطالبين

أما بخصوص معدل استخدام الغرفة، فكما يبينه الجدول والشكل فقد بلغ في البلدية سنة 2008 حوالي 1.9 فرد/ غرفة.

يدل هذان المؤشران على أن البلدية تعاني من أزمة سكنية ناتجة عن النمو الديمغرافي الكبير للسكان الذي لم يقابله نمو في عدد المساكن.

5- أنماط السكنات في البلدية:

لقد أصبح السكن اليوم أحد مجالات الاستثمار، إذ لم يعد يقتصر على الإسكان بل تعددت وتطورت استعمالاته واستخداماته، مما أدى إلى تنوع أشكاله من حيث الحالة الإنشائية، إذ غالبا ما تكون السكنات المنجزة من طرف الدولة أو المستثمرين في العقار السكني (المركبين) ذات بنية جماعية أو ما يعرف بالسكن الجماعي، بينما تكون السكنات المنجزة من طرف الخواص أو

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

الفئات الميسورة الحال ذات صبغة فردية (البناء الذاتي) بينما تلجأ غالبية الفئات الهشة والمحرومة إلى البناء الذاتي بصفة عشوائية وفوضوية سواء كان هذا السكن ذو حالة إنشائية جيدة أو عكس ذلك.

5-1- توزيع السكنات حسب حالة شغل المسكن: تكمن أهمية دراسة الحضيصة السكنية من حيث حالة شغل المسكن، في إعطائنا صورة حول مدى استقرار السكان المحليين بالمنطقة، إذ غالبا ما تكون نسبة السكنات الشاغرة مرتفعة في المناطق الطاردة للسكان، على عكس المناطق الجالبة للسكان، فتكون هذه النسبة مرتفعة.

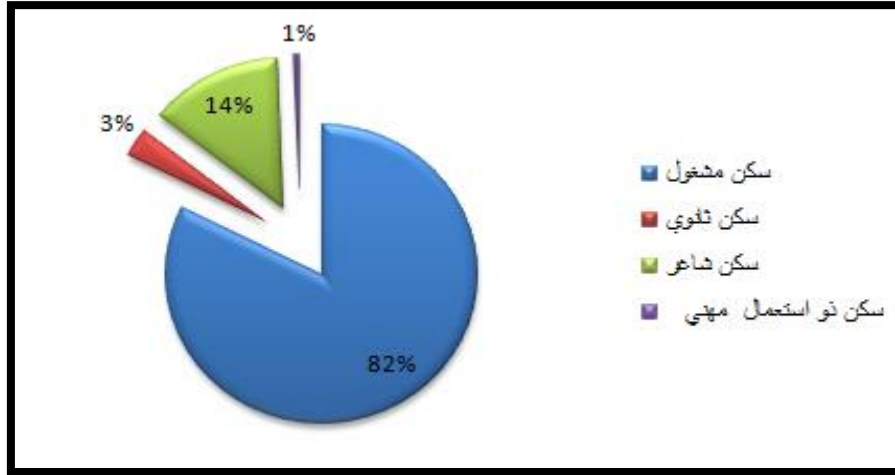
الجدول رقم (15) : توزيع حضيصة السكن حسب حالة شغل المسكن في بلدية تبسة سنة

2008

المؤشرات	سكن مشغول	سكن ثانوي	سكن شاغر	سكن ذو استعمال مهني	المجموع
العدد	33001	1267	5532	237	40037
%	82.43	3.16	13.82	0.59	100

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة.

الشكل (10): توزيع حضيصة السكن حسب حالة شغل المسكن في بلدية تبسة سنة 2008



المصدر: من إعداد الطالبتين

نلاحظ من خلال الجدول والشكل أن الحضيصة السكنية الإجمالية لبلدية تبسة مشغولة بنسبة كبيرة جدا تقدر بـ 82.43 % وهو مؤشر قوي على وجود إقبال كبير على طلب السكن بتراب البلدية، بمعنى أنها منطقة جالبة للسكان.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

كما يمكن الإشارة أيضا إلى وجود نسبة ولو قليلة من السكنات الشاغرة تقدر بـ 13.82%، وكذلك وجود نسبة 3.16% عبارة عن سكنات ثانوية (زائدة عن حاجة أصحابها)، وهو مؤشر على وجود سوء توزيع للسكنات ناتج عن عدة عوامل أهمها البيروقراطية والمحسوبية في توزيع السكنات خصوصا السكن الاجتماعي.

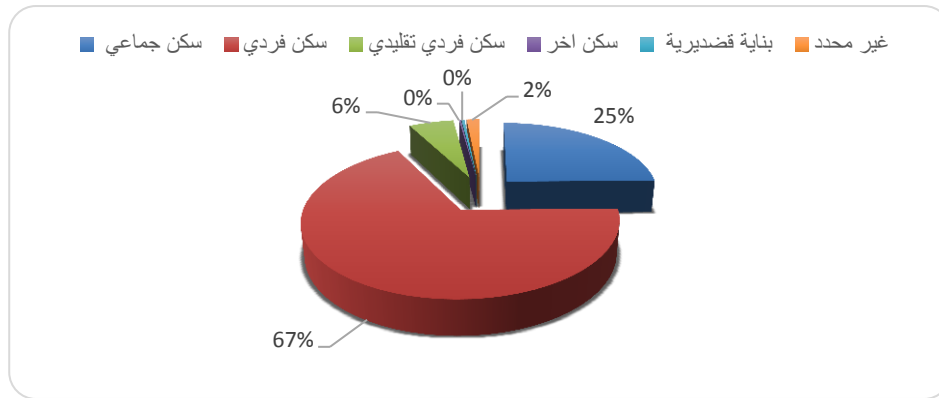
5-2- توزيع السكنات حسب نمط البناية: تكمن أهمية دراسة الحضيرة السكنية حسب نمط البناية (الحالة الإنشائية) في إعطائنا فكرة واضحة حول تاريخ وحاضر المدينة الحضاري والثقافي، كما يمنحنا صورة جلية حول المظهر العام للنسيج العمراني للمدينة وكيفية استخدام المجال الحضري للمدينة.

الجدول رقم (16): توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناية في بلدية تبسة سنة 2008م

المجموع	غير محدد	بناية قصديرية	سكن اخر	سكن فردي تقليدي	سكن فردي حديث	سكن جماعي	انماط السكن
	سكنات عشوائية						
33001	519	127	76	1834	22281	8164	العدد
100	1.57	0.38	0.23	5.56	67.52	24.74	%

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة

الشكل (11): توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناية في بلدية تبسة 2008



المصدر: من إعداد الطالبتين

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن الحضيرة السكنية لبلدية تبسة تتشكل من الأنماط السكنية

التالية:

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

أ- **السكن الجماعي:** هي سكنات ذات طابع اجتماعي تتمثل في العمارات، حيث تقسم إلى قسمين: جماعي (عمارات أكثر من طابقين)، ونصف جماعي (عمارات ذات طابقين) تتكفل الدولة ببنائها في غالب الأحيان لتتولى فيما بعد السلطات المحلية (البلدية، الدائرة والولاية) توزيعها على السكان المستفيدين تبعاً لملفات طلب السكن وطبقاً لقوانين معينة تحدد شروط الاستفادة، بينما يتولى تسييرها ديوان الترقية والتسيير عن طريق تحصيل الإيجار الشهري. كما يدخل تحت هذا الصنف مختلف الصيغ العقارية الأخرى (السكن التساهمي، الترقوي، سكنات عدل، المستثمرين الخواص) غالباً ما تكون بناياتها في شكلها الهندسي، تتكون في العادة من عدة طوابق (2 إلى 5) وتختلف من حيث عدد الغرف (من 1 إلى غاية 5 أو أكثر) تشكل ما نسبته 24.74% من حضيرة السكنات في البلدية.

ينتشر هذا النمط من السكنات في الوسط الحضري (مركز البلدية) أكثر منه في التجمعات العمرانية الثانوية أو مناطق التبعثر السكاني، غير أنه وبعد أزمة العقار التي شهدتها البلدية وتشعب مركزها، شرعت السلطات المحلية في برمجة إنجاز مثل هذه السكنات في التجمعات العمرانية الثانوية وذلك بغية تجسيد مختلف المشاريع السكنية التي استفادت منها البلدية في السنوات الأخيرة كما حدث مع مشاريع سكنات اجتماعية التي تم برمجتها في الدكان تبسة.

ب- **السكن الفردي الحديث:** ظهر خلال فترة ما بعد الاستقلال، تبعاً للنمو الديمغرافي الذي شهدته البلدية، حيث عرفت هذه الفترة استثمارات كبرى في مشاريع البناء من طرف الدولة، كما ساهم في ذلك القطاع الخاص في السنوات الأخيرة، مما نتج عنه بروز السكن الفردي الحديث. كما انتشر بالتجمعات العمرانية الثانوية في فترة الثمانينات عموماً على شكل تخصيصات (مشاريع البناء الذاتي) تتميز بالتنوع في التصاميم والشكل المعماري والواجهات، يعتبر هذا النمط الأكثر انتشاراً في البلدية بنسبة تقدر بحوالي 67.52% من عدد السكنات الإجمالي.

يتميز هذا النمط بتعدد استعمالاته، إذ غالباً ما يتم تخصيص الطوابق العليا للسكن، بينما يستغل الطابق السفلي لنشاطات أخرى، ففي المناطق الحضرية يستعمل لأغراض تجارية وخدمائية (محلات تجارية، مخازن، مكاتب، عيادات طبية للخواص.. الخ). كما لوحظ أن البعض منها يتم كراؤه كسكنات عشوائية.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

أما في المناطق الريفية فيتم استعماله كمخازن لمختلف المحاصيل الزراعية المقاومة للتلف (الحبوب، البقول الجافة... الخ) أو لوضع مختلف أنواع العتاد الفلاحي، كما يمكن تخصيصه لتربية الحيوانات.

العديد من السكنات الفردية الحديثة كانت عبارة عن سكنات عشوائية ذات بنية إنشائية صلبة، مما سمح لأصحابها بتسويتها طبقا لمختلف القوانين التي جاءت في هذا الصدد على غرار قانون تسوية ومطابقة البناءات رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 م.

ج- السكن الفردي التقليدي: هي عبارة عن سكنات غالبا ما تم إنجازها ما قبل الاستقلال أي سكنات ذات نمط أوروبي، أو بعد الاستقلال (القرى الاشتراكية) تتميز بتموضعها ضمن مخطط هندسي شطرنجي، تشكل ما نسبته 5.56% من مجموع الحضيرة السكنية في البلدية.

د- السكنات العشوائية (الفوضوية): تضم جميع البناءات المنجزة بطريقة عشوائية وفوضوية سواء داخل المدينة (مركز البلدية) أو تلك المنتشرة على محيطها العمراني، كما تشمل تلك المساكن المنجزة في التجمعات العمرانية الثانوية أو المناطق المبعثرة، حيث تشترك جميعها في خاصية واحدة وهي كونها منجزة دون تراخيص رسمية من طرف الهيئات المكلفة بالبناء (البلدية، مديرية البناء والتعمير) كما تشمل في دراستنا هذه أيضا تلك المساكن التي جاءت تحت ما سمي "بسكن آخر + غير محدد" ضمن النشرة الخاصة بالديوان الوطني للإحصاء، إن السكنات العشوائية تشكل نحو 2.18% من مجموع الحضيرة السكنية في البلدية.

من خلال الدراسة العمرانية لمدينة تبسة، تبين أن هذه الأخيرة عرفت نموا حضريا كبيرا استهلكت من خلاله مجالا حضريا واسعا، تجلى ذلك في مختلف الهياكل القاعدية والتجهيزات المختلفة خصوصا الحضيرة السكنية، التي كان لها الحظ الأوفر من الاهتمام، لكن رغم ذلك لم يتم تغطية حاجيات السكان من هذا المرفق، بسبب النمو الديمغرافي والهجرة الوافدة، هذا ما فتح المجال أمام انتشار السكن العشوائي داخل المدينة وعلى أطراف محيطها العمراني، رغ موجود أدوات للتهيئة والتعمير تراقب وتنظم المجال الحضري للمدينة، لكن توفر عديد من الأسباب والعوامل جعل ظاهرة انتشار السكنات العشوائية تزداد حداثتها مع مرور السنوات، مما يستوجب دراستها و إيجاد الحلول الناجعة لها.

الفصل الثاني: مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

خلاصة الفصل:

مدينة تبسة مدينة عريقة ومعروفة بغنى تاريخها وأيضاً من خلال موقعها الحدودي المميز الذي جعل منها قطبا اقتصاديا هاما، ما يعكس مدى التطور الحاصل في ميدان التعمير ودرجة مواكبة الحركة الاقتصادية، وهذا ما جعلنا نتطرق إلى الدراسة التحليلية لمدينة تبسة مرورا بدراسة الجانب الطبيعي للمعرفة والإمكانيات التي تتوفر عليها الولاية، ومدى تأثير هذا العنصر في توطن السكان وتوزعهم عبر المجال، وإلى أي مدى يؤثر هذا في تطور حجم السكان وتوسع مختلف التجمعات السكانية، بالإضافة إلى دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية يتضح لنا أن نمو السكان عرف تطور منذ الاستقلال بسبب الهجرة الريفية نحو المدينة، خصوصا خلال النهضة الصناعية التي عرفتها المدينة بفترة السبعينات وهذا ما أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية التي زادت في الطلب على السكن، كما أن النمو الحضري الكبير ساهم في الاستهلاك الكبير للمجال الواسع، تجلى ذلك في مختلف الهياكل القاعدية والتجهيزات المختلفة، خصوصا الحاضرة السكنية رغم ذلك لم يتم تغطية حاجيات السكان من هذا المرفق بسبب النمو الديمغرافي والهجرة الريفية، وهذا ما فتح المجال أمام انتشار السكن العشوائي داخل المدينة وأطرافها، رغم وجود أدوات للتهيئة والتعمير تراقب وتنظم المجال الحضري لمدينة. لكن توفر عدد من الأسباب والعوامل جعل ظاهرة السكن العشوائي تزداد حداثتها مع مرور السنوات، مما يستوجب دراستها وإيجاد الحلول الناجعة لها في ظل قوانين التهيئة والتعمير.

الفصل الثالث

البنائيات العشوائية بمدينة تبسة:

الواقع و المأمول

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الفصل الثالث

البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع والمأمول

مقدمة الفصل

المبحث الأول: واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الأول: أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الثاني: الانتشار المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الثالث: الخصائص العمرانية للسكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الرابع: أنماط السكن العشوائي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة

المطلب الخامس: السكن العشوائي و أثره على التوسع الحضري بمدينة تبسة

المبحث الثاني: تسوية البنايات العشوائية بالمدينة في ظل قانون 15/08

المطلب الأول: دراسة وصفية إحصائية (معطيات الإدارة المحلية مع التحليل)

المطلب الثاني: دراسة ميدانية تحليلية (نتائج الاستبيان الميداني مع التحليل)

المبحث الثالث: اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي

المطلب الأول: اقتراحات لإثراء قانون تسوية البنايات 15/08

المطلب الثاني: اقتراحات عامة لتسوية البنايات العشوائية

خلاصة الفصل

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

مقدمة الفصل :

سوف نتطرق إلى هذا الفصل إلى دراسة ظاهرة السكن العشوائي في مدينة تبسة ، ودراسة وصفية إحصائية و دراسة ميدانية التحليلية ، بإضافة إلى مختلف اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي

بناءا عليه سيتم التطرق في المبحث الأول إلى دراسة الأسباب والعوامل نشأة السكن العشوائي في تبسة ، إبراز مختلف الخصائص العمرانية لمناطق انتشار السكن العشوائي، والانتشار المكاني للسكن العشوائي بأنواعه داخل المدينة وخارجها، مع دراسة تأثير السكن العشوائي على النمو والتوسع الحضري، و إبراز الخصائص العمرانية للسكن العشوائي وتأثيرها على التوسع الحضري لمدينة تبسة

أما في المبحث الثاني فسيتم التطرق دراسة وصفية إحصائية من خلال تحليل المعطيات المتحصل عليها من الإدارات المحلية لمدينة تبسة ودراسة ميدانية من خلال تحليل النتائج المتحصل عليها من المعلومات الناتجة من الاستبيان الميداني

أما في المبحث الثالث، فسيتم التطرق إلى مختلف الاقتراحات والتوصيات الممكنة لمعالجة وتسوية البنايات العشوائية تبعا لخصوصية مدينة تبسة ، وذلك استنادا للنتائج المتوصل إليها.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

المبحث الأول: واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الأول: أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة:

من خلال قراءتنا المتعمقة والمعطيات المتحصل عليها من البحث الميداني، تمكنا من استخراج العديد من المعطيات الإحصائية والوثائق والخرائط التي تمنحنا نظرة مفصلة حول أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة، والتي تتمثل في ما يلي:

1- الزيادة الطبيعية في عدد السكان: بعد الاستقلال شهدت مدينة تبسة نموا سكانيا

وحضرها كبيرا تبعا لمختلف العوامل السياسية والاقتصادية التي لعبت دورا مهما في

ذلك. ولقد شهدت مناطق انتشار السكن العشوائي هي الأخرى توسعا، مع ظهور بؤر

جديدة، خصوصا في محيط المدينة وعبر مختلف التجمعات الثانوية.¹

الجدول رقم (17): مراحل تطور السكان ومعدلات النمو بين (1870 - 2008)

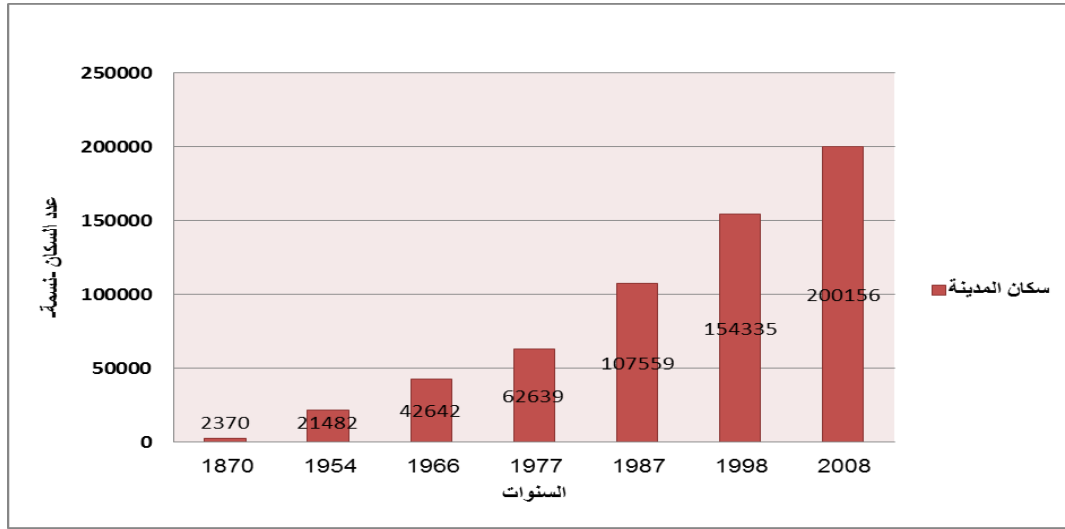
السنوات	سكان المدينة	معدل النمو %
1870	2370	/
1954	21482	0.66
1966	42642	05.88
1977	62639	03.56
1987	107559	05.55
1998	154335	03.34
2008	200156	03.42

المصدر: الديوان الوطني للتخطيط والإحصاء. ONS

¹ - زوهير ساسي وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، مرجع سابق الذكر، ص 105.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (12): تعداد السكان من سنة 1870 إلى غاية 2008



المصدر: من إعداد الطالبتين

2- الهجرة والنزوح الريفي إلى المدينة: شهدت مدينة تبسة نسبة هجرة وافدة كبيرة خصوصا من البلديات الفقيرة والحدودية، وبلغ عدد المهاجرين الوافدين نحو المدينة حوالي 1096 وافدا خلال سنة 2016، في حين بلغ عدد المهاجرين المغادرين 322 مغادرا. أما صافي الهجرة فقد قدر بحوالي 774 مهاجرا.² كما يبين ذلك الجدول رقم (17)

يمكن تفسير هذه الظاهرة كون مدينة تبسة تشكل منطقة جالبة للسكان نظرا لتوفرها على جميع المرافق والتجهيزات، ناهيك على توفر فرص العمل بها. كما أن مناطق المهاجرين الوافدين تعد في غالبيتها من البلديات الفقيرة (الكويف، بئر مقدم ...) وبالتالي فهي تشكل مناطق طاردة للسكان. هؤلاء المهاجرون الوافدون نحو المدينة غالبا ما يتم استقرارهم ضمن الأحياء العشوائية سواء داخل المدينة أو بالخصوص على أطرافها، من خلال بناء سكنات فوضوية بمواد بناء مختلفة غالبا ما تكون هشة³ كما تبين ذلك الخريطة المشار إليها أسفله و المتضمنة مناطق انتشار السكن العشوائي بمدينة تبسة سنة 2016.

² حمزاوي علاء وآخرون: 2018/2017، مرجع سابق الذكر، ص107.

³ حمزاوي علاء، السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مرجع سابق الذكر، ص110.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الجدول رقم (18): مدينة تبسة الوافدون من وإلى بلديات الولاية لسنة 2016

البلديات	الوافدون	المغادرون	صافي الهجرة	نسبة الوافدون %	نسبة المغادرون %	سبب الهجرة
الكويف	125	17	108	11.41	5.28	العمل
بئر مقدم	113	54	59	10.31	16.77	
العقلة	109	6	103	9.95	1.86	
الشريعة	108	10	98	9.85	3.11	والزواج
الماء الأبيض	93	22	71	8.49	6.83	
عين الزرقاء	79	5	74	7.21	1.55	
بئر العاتر	72	17	55	6.57	5.28	
الحمامات	63	22	41	5.75	6.83	
مرسط	49	14	35	4.47	4.35	
ونزة	48	7	41	4.38	2.17	السكن
العوينات	36	5	31	3.28	1.55	
الحويجبات	28	12	16	2.55	3.73	
بكارية	24	12	121	2.19	9.01	وأسباب أخرى
قريف	24	29	5-	2.19	2.17	
بئر الذهب	21	7	14	1.92	2.48	وأسباب أخرى
المزرعة	19	8	11	1.73	1.24	
فرکان	15	4	11	1.37	0.00	
المريج	14	0	14	1.28	8.70	
بولحاف الدير	10	28	18-	0.91	0.00	
سطح قنتيس	9	0	9	0.82	0.62	
بوخضرة	8	2	6	0.73	2.17	
أم علي	7	7	0	0.64	1.55	
نقرين	7	5	2	0.64	6.21	
العقلة المالحة	7	20	13-	0.64	0.62	
ثليجان	5	2	3	0.46	0.93	
صفصاف الواسرى	2	3	1-	0.18	1.23	
بجن	1	4	3-	0.09	1.24	
المجموع	1096	322	774	100.00	100.00	

المصدر: القائمة الانتخابية، بلدية تبسة

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

المطلب الثاني: الانتشار المجالي للسكن العشوائي بمدينة تبسة:

تكمّن أهمية دراسة هذا العنصر في معرفة أماكن تواجد وتموضع السكنات العشوائية أو ما اصطلح عليه "بموضع التموّج"⁴، مما يمنحنا فكرة مسبقة على أهمية موقع تواجدها، وبالتالي أهمية القطع الأرضية المسترجعة في حالة معالجتها بالتهديم أو بالتسوية. كما يعطينا صورة واضحة حول تأثير هذه الأحياء ودورها في عرقلة نمو وتوسع المدينة، والخطط المستقبلية الممكن اتباعها وأساليب التدخل بغية معالجة مثل هذه الأحياء السكنية.

الملاحظ أن السكن العشوائي يتميز بتوزعه تقريبا في كل أنحاء مدينة تبسة وهو منتشر بشكل كبير فيها، كما أنه يحتل مواضع مختلفة إذ نجده متواجدا بالعديد من المناطق غير الصالحة للتعمير على غرار ضفاف الأودية، ومناطق الانزلاقات، وفي المنحدرات مثل أحياء الجزيرة ورفانة والزيتون. كما نجده منتشرا في نفس الوقت في أحياء أخرى بالمناطق الصالحة للتعمير والأراضي الزراعية مثل أحياء البعالة وديار الشهداء والبساتين.⁵

إن معظم العشوائيات وأكبرها وأقدمه من حيث النشأة والأكثر توسعا في السنوات الأخيرة في مدينة تبسة تنتشر في محيط المدينة، كما يبين ذلك الخريطة رقم 9 والجدول التالي:

الخريطة رقم 09: مناطق انتشار السكن العشوائي في مدينة تبسة سنة 2016 م



المصدر: زوهير ساسي وآخرون، المرجع السابق ذكره، 2017/2018.

⁴ - شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجيات التصدي برنامج RHP للبنك الدولي نموذجاً، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 01 مارس 2012، ص 231.

⁵ - حمزاوي علاء: السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مرجع سابق الذكر، ص 111.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الجدول رقم (19): توزيع السكنات العشوائية حسب الأحياء في بلدية تبسة سنة 2008م

الرقم	اسم الحي	موضع التوقيع	عدد السكنات بالحي	عدد الأسر	عدد العائلات	عدد السكان
1	حي الزاوية	محيط المدينة	1351	1413	أكثر من 100	8250
2	حي الجزيرة		350	فوق 350	أكثر من 30	فوق 1000
3	حي الزيتون		900	فوق 900	أكثر من 100	فوق 4200
4	حي الميزاب		200	فوق 200	أكثر من 20	فوق 500
5	حي الجرف		950	فوق 950	أكثر من 60	فوق 2800
6	حي رفانة (فوق المقبرة)		150	فوق 150	أكثر من 15	فوق 400
7	جديات مسعود (حي المطار)		300	فوق 300	أكثر من 30	فوق 750
8	حي ديار الشهداء		200	فوق 200	أكثر من 50	فوق 800
المجموع			4201	4263	345	16900

المصدر: معطيات من مكتب البناء الفوضوي بالبلدية

1-سكنات عشوائية داخل المدينة وفي محيطها:

غالبية هذه السكنات تقع في محيط مركز المدينة، ونخص بالذكر حي باب الزياتين وحي الأوقاس، كما تضم منطقة الزاوية ولارموط، إضافة لبعض السكنات العشوائية المنتشرة وسط المدينة، على غرار حمام وسط المدينة...، وبعض الفراغات العقارية لبعض المؤسسات التي تم حلها سنوات التسعينات، وغالبا ما تكون عبارة عن مناطق مكونة من مباني قديمة هشة غير ملائمة للسكن، إذ في الغالب لا يمكن إدخال إصلاحات عليها، مثل هذه المناطق تكون موضوع إزالة و إعادة الإحياء من خلال تدخل الدولة عن طريق مشاريع التحسين والتجديد الحضري.

2-سكنات عشوائية خارج المدينة:

تضم السكنات العشوائية الواقعة في التجمعات العمرانية الثانوية والمناطق المبعثرة، ونجد السكنات العشوائية بحددة أكبر ضمن التجمعات العمرانية الثانوية لكل من ديار الشهداء، وحي الزيتون. عادة ما تكون خليط ما بين السكنات العشوائية الصلبة والهشة. ويتحدد نمط معالجتها

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

وفقا لكثافتها ونمط انتشارها، حيث عادة ما تشكل عائقا أمام التمدد الحضري للمدينة. تتوزع على 08 أحياء سكنية بتعداد سكاني بلغ 26555 ساكن اجمالا، يصطلح عليها عادة بالسكنات العشوائية خارج المدن. تنقسم عادة إلى قسمين رئيسيين:

-مناطق مؤقتة: غالبا ما تكون ذات بنايات هشة ومتدهورة، يتم هدمها وإزالتها لتحل محلها مناطق جديدة مخططة تستفيد من مزايا الموقع.

-مناطق دائمة: تكون ذات بنايات صلبة ولائقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. تتوزع أساسا على أهم التجمعات العمرانية الثانوية والمتمثلة في كل من حي الشهداء طريق قسنطينة، تراب الزهواني، الزاوية البراج...

المطلب الثالث: الخصائص العمرانية للسكن العشوائي بمدينة تبسة

تتميز الأحياء العشوائية بالعديد من الخصائص العمرانية التي ما هي إلا نتيجة حتمية لمختلف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان الذين يقطنونها. تبعا لذلك يمكن أن نلخص هذه الخصائص العمرانية للسكنات العشوائية على النحو التالي:⁶

1- الطبيعة القانونية لعقار المسكن العشوائي: تكمن أهمية دراسة هذا العنصر في الاطلاع على مدى معرفة السكان بالطبيعة القانونية للعقار الذي قاموا ببناء السكن العشوائي عليه. إذ غالبا ما يلجأ السكان إلى بناء سكنات عشوائية صلبة بالاعتداء على الأراضي التابعة للبلدية، أو على المساحات المهملة والهامشية غير المعروفة. بينما يتحاشون ذلك في حالة وجود مساحات تعود ملكيتها للدولة (المستثمرات الفلاحية أو مصالح الغابات)، أو ضمن الأراضي الملك.

لاحظنا أن المساحات العقارية المبني عليها السكن العشوائي بمدينة تبسة، تصنف تبعا لملكيتها إلى عشوائيات تحتل ما نسبته 4.76% من الأراضي التابعة لأملاك البلدية، بينما شكلت الأراضي التابعة لأملاك الدولة (قطاع الفلاحة أو الأملاك الغابية) ما نسبته 54.13%.

لاحظنا في هذا الصدد أن غالبية سكان العشوائيات يعتقدون أن المساحات العقارية التابعة لأملاك البلدية، هي عبارة عن أراضي قابلة للتنازل أو التقادم أو الحجز، وعليه يتم الاعتداء عليها والبناء فوقها دون خوف أو حذر، خصوصا إذا غابت رقابة الدولة (السلطات المحلية) اتجاههم في أول ما يسكنون ويبنون مساكنهم.

⁶ - ساسي زوهير وآخرون، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، المرجع السابق، ص 110-116

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

أما بخصوص الأراضي التابعة لأملاك الدولة، وبالخصوص تلك التابعة للقطاع الفلاحي (المستثمرات الجماعية EAC)، فغالبا ما تكون هي الأخرى محل اعتداء إذا كانت مهمة وهامشية، حيث يتحاشى أعضاء المستثمرة متابعة المعتدين عليها أمام القضاء، ويكتفون فقط بتبليغ إدارة المصالح الفلاحية (DSA). بل على العكس فقد وجد منهم من قام بأخذ أموال مقابل السماح للسكان بالبناء عشوائيا أثناء فترة العشرية السوداء.

صورة رقم 01: بناء فوضوي فوق أرض فلاحية



المصدر: ساسي زوهير، مرجع سبق ذكره، ص 112.

1-1- الحالة الإنشائية للمسكن العشوائي: نقصد بها حالة المسكن ومواد البناء التي تم إنجازها بها، والتي تشمل الأساسات والجدران، بالإضافة إلى السقف. كما سنتطرق لهيكل المسكن هل هو مكتمل البناء أم لا، وهل يحوز صاحب المسكن على مخطط معماري للمسكن المبني بشكل صلب، إلى غيرها من النقاط:⁷

- مواد بناء الأساسات والجدران: بالنسبة للسكنات العشوائية بمدينة تبسة، يلاحظ أن نسبة مواد البناء الصلبة (الإسمنت المسلح) المشكلة للأساسات والجدران بلغت 25.70%، بينما المواد نصف الصلبة (الحجر) فقد شكلت ما نسبته 25.12%. في حين بلغت نسبة المواد الهشة (الطوب، الخشب، الزنك والصفائح) ما نسبته 5.17%. المتمعن في هذه النسب يلاحظ أن السكنات العشوائية يغلب على جدرانها وأساساتها طابع مواد البناء الصلبة، وعليه يمكن اعتبار أن أكثر السكنات العشوائية بمدينة تبسة هي عبارة عن

⁷ - ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص 112

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

تتشكل أسقفها من مواد بناء صلبة (إسمنت مسلح)، في حين تشكل مواد البناء نصف الصلبة (القرميد والأميونت) ما نسبته 07.18%. أما بخصوص الأسقف المبنية من مواد هشة (الزئك والخشب) فقد شكلت نسبتها 69.21%. بمعنى أن السكان يلجؤون إلى بناء سكنات عشوائية ذات سقف يتكون غالبا من مواد هشة، في انتظار الفرصة السانحة بغية استكمال سكنات عشوائية صلبة.

- **مواد بناء السقف:** بالنسبة للسكنات العشوائية لمدينة تبسة، فإن 24.60% من البنايات البناء، أو بعد تسويته.

2- **توزيع السكنات العشوائية حسب نسبة ربطها بشبكة المرافق:** بالنسبة للسكنات العشوائية لمدينة تبسة، فقد تميزت بكون 71.85% منها مربوطة بشبكة الكهرباء باشتراك نظامي مع مؤسسة سونلغاز (يملكون عدادات) غير أنه ربط عشوائي تشويه العديد من المخاطر، كأسلاك الكهرباء غير المؤمنة، أو تلك المارة فوق أسقف المنازل مما تسبب في العديد من الحوادث والحرائق حسب تصريحات السكان. كما أن ما نسبته 91.87% من السكنات العشوائية مرتبطة بشبكة الماء الشروب، منها ما هو بشكل قانوني (بها عداد للماء) ومنها ما هو بشكل فوضوي من خلال التوصيل من الشبكة الرئيسية. أما بخصوص شبكة الصرف الصحي، فقد شكلت النسبة 62.70% من السكنات.

2-1 **توزيع السكنات العشوائية حسب مكان رمي النفايات المنزلية:** يعبر هذا المؤشر على مستوى جودة الحياة بالحي وبمنحنا صورة حول إطار العيش، كما أنه يعبر على مدى درجة استفادة السكان من مختلف الخدمات التي توفرها السلطات المحلية (البلدية). لاحظنا أن 87% من سكان عشوائيات مدينة تبسة يرمون نفاياتهم المنزلية بمزيلة الحي، والتي تقع في الغالب عند مخرج الحي، على الطريق الرئيسي، لتقوم مصالح البلدية بجمعها بشكل غير منتظم. إذ غالبا ما يلجأ السكان لحرقها مما يتسبب في تلوث الهواء بالدخان الكريه. بينما 10% منهم يرمونها في أماكن مختلفة، و 3% فقط يرمونها في حاويات القمامة كما تبين ذلك الصورة التالية.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

صورة رقم 02: مشاكل البناء العشوائي



المصدر: ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص114.

المطلب الرابع: أنماط السكن العشوائي حسب الحالة الإنشائية:

1- سكنات عشوائية هشة: عادة ما نجدها تنتشر أكثر داخل المدينة، إذ تعد من الأساليب التي يلجأ إليها السكان بغية الحصول على سكن داخل المدينة. غالبا ما تكون مساكنها منجزة بمواد هشة أو قصديرية. تتركز وتنتشر غالبية هذه السكنات بالأحياء المتواجدة بمركز المدينة ومحيطها (لاكومين، باب الزياتين، سكانسكا)، أما بالتجمعات العمرانية الثانوية فهي أقل.

صورة رقم 03: سكن عشوائي هش بحي سكانسكا



المصدر: ساسي زوهير، مرجع سبق ذكره، ص121.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

2-سكنات عشوائية صلبة: تتمثل في السكنات العشوائية المنجزة بمواد صلبة الخرسانة والآجر الإسمنتي وغيرها من مواد البناء المتعارف عليها. يمكن تصنيفها على أنها مناطق دائمة ذات بنايات صلبة ولائقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. عادة ما تتواجد على أطراف المدن أو خارجها ضمن تجمعات ثانوية. تكون ذات بنايات صلبة ولائقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. تتوزع أساسا على أهم التجمعات العمرانية الثانوية والمتمثلة في كل من حي الشهداء طريق قسنطينة، تراب الزهواني، الزاوية البراج...

المطلب الخامس: السكن العشوائي و أثره على التوسع الحضري بمدينة تبسة

من خلال دراستنا للتوزيع المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة، إضافة لخصائصه العمرانية، يمكن استخلاص العديد من النتائج التي كان لها تأثير كبير على المشهد العمراني للمدينة، وعلى نموها ومستقبل توسعها وتمدها، إذ يمكن تلخيص هذه الملاحظات فيما يلي:⁸

- تواجد ما نسبته 78.07% من السكنات العشوائية بمركز المدينة وفي محيطها القريب، مما يشكل عائقا أمام التوسع الأفقي أو العمودي للمدينة، خصوصا وأنها تحتل مساحات معتبرة.
- تعتبر غالبية السكنات العشوائية بمركز المدينة وفي محيطها مأهولة ومشغولة 100%، كما أن كل من معدلات شغل المسكن واحتلال المسكن من طرف الأسر تعد مرتفعة إذا ما قورنت بوضعية هذه الأحياء التي تفتقر لجميع التجهيزات الخدماتية، هذا ما يطرح بشدة ضرورة التدخل العاجل بغية حل هذه الإشكالية بالطريقة المناسبة من خلال التكفل بهؤلاء السكان، خصوصا السكنات المشغولة من طرف أكثر من أسرة.
- وجود بعض السكنات العشوائية الشاغرة، مما يتطلب إعادة عملية إحصاء العائلات القاطنة بهذه الأحياء العشوائية، بغية التوصل إلى العدد الحقيقي، كما يتطلب ربط ذلك أيضا بالبطاقية الوطنية للسكن، قبل أي عملية تسوية أو منح استفادات سكنية لهؤلاء.
- تتركز السكنات العشوائية الهشة (القصديرية) في مركز المدينة وفي محيطها القريب، مما يجعل عملية تهديهما وإزالتها ضرورة ملحة، كما أن العملية ستمكن السلطات

⁸ - ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص 121-122.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

- المحلية من استرجاع مساحات معتبرة من الأوعية العقارية، والتي يمكن استغلالها في إنجاز العديد من المشاريع المختلفة.
- تشكل نسبة السكنات العشوائية الصلبة نسبة جيدة، مما يجعل من عملية تسويتها ممكنا، إذا ما تم تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بذلك، خصوصا مراجعة القانون رقم 08/15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها، خصوصا مع تعيين البطاقة الوطنية للسكن.
 - أما بخصوص السكنات الهشة نصف الصلبة، فعملية تسويتها ممكنة، من خلال تقديم مساعدات مالية وتقنية لهؤلاء بغية تكملة بناء سكناتهم طبقا للمعايير المعمارية والإنشائية، مع ربط ذلك دائما بالبطاقة الوطنية للسكن.
 - السكن الفردي يسيطر على الحاضرة السكنية في مدينة تبسة، حيث تبلغ نسبته 65% من عدد المساكن في المدينة، بينما المساكن الجماعية تشكل ما نسبته 35%، يتركز السكن الفردي بصفة كبيرة بمنطقة الميزاب، الزاوية، لاکوميين، المرجة، لارموط بالإضافة إلى منطقة سكانسكا، ويعود ذلك أساسا إلى الاستحواذ على العقار بطريقة عشوائية والقيام بعمليات البناء بطرق مخالفة للتنظيمات التي تحترم قواعد البناء والتعمير، وكذا وجود الكثير من عمليات توطين التخصيصات والتعاونيات العقارية وهو ما يشكل عبئا كبيرا على البيئة الحضرية للمدينة خاصة بالنسبة لهذا النوع من السكن أين لا يتم احترام قواعد البناء والتعمير، أما البناء الجماعي فهو يحتل ما نسبته 35% من الحاضرة السكنية في المدينة، ويتركز أساسا في منطقة 600 سكن ومنطقة فاطمة الزهراء ومنطقة الزهور.
 - من خلال المعطيات الحديثة للحظيرة السكنية بمدينة تبسة، نجد أن المساكن في حالة جيدة تمثل ما نسبته 42% من الحظيرة السكنية وتتركز بنسبة كبيرة في منطقة الجرف ومنطقة فاطمة الزهراء ومنطقة سكانسكا، أما المساكن في حالة متوسطة فهي تمثل نسبة 40% من الحظيرة السكنية وهي تتوزع بنسب متقاربة على كل المناطق، أما المساكن في حالة رديئة فهي تمثل نسبة 8% من الحاضرة السكنية وتتركز أساسا في منطقة الزاوية، لاکوميين، الميزاب، ديار الشهداء ومنطقة وسط المدينة، هذه المساكن الرديئة

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

تشكل خطرا على ساكنيها وكذا البيئة الحضرية ما يجعلها نقاطا سوداء يستوجب الوقوف عندها و معالجتها.

أما بالنسبة لمناطق السكن العشوائي الحالية وانتشارها المجالي وتداخلها مع مناطق التوسع العمراني المقترحة مستقبلا، كما هو موضح في الخريطة رقم 10 فنلاحظ ما يلي:⁹

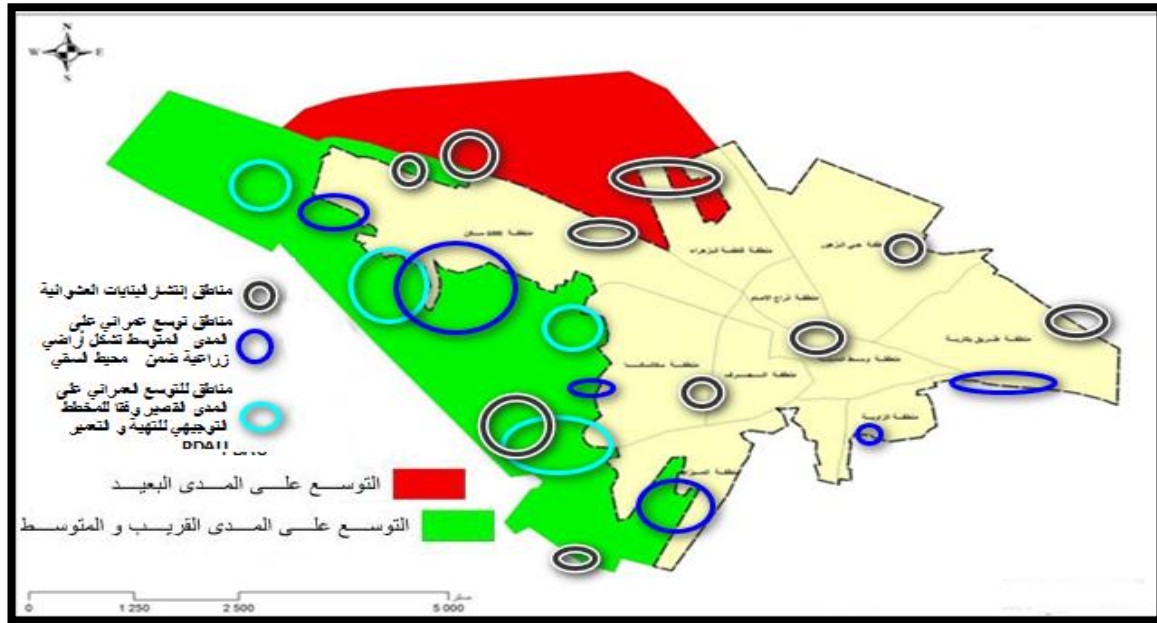
- انتشار كبير للسكنات العشوائية شمال المدينة حيث تتواجد مناطق التوسع العمراني على المدى البعيد، مما يطرح إشكالية التخطيط، والتوسع المستقبلي للمدينة خصوصا في ظل ندرة العقار.

- انتشار السكن العشوائي بدرجة أقل في مناطق التوسع على المدى القصير والمتوسط، هذا ما يسمح باستغلال هذه المساحات في بناء سكنات بغية امتصاص مناطق السكن العشوائي الأخرى.

- يلاحظ انتشار كبير للسكن العشوائي في محيط المدينة القريب وداخل نسيجها العمراني الحالي، وهي غالبا سكنات ذات نمط صلب قابل للتسوية والمعالجة.

الخريطة رقم 10: اقتراحات التوسع العمراني حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

PDAU



المصدر: من إنجاز الباحث

⁹ - ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص123.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

المبحث الثاني: تسوية البناءات العشوائية بالمدينة في ظل قانون 15/08

المطلب الأول: دراسة وصفية للإحصائيات الإدارية:

1- واقع تسوية البناءات العشوائية خلال الفترة 2008-2020:

من خلال تواصلنا مع المصالح التقنية للبلدية والدائرة حصلنا على العديد من المعطيات الإحصائية التي تعبر عن وضعية الملفات المودعة والمدروسة في إطار القانون 08-15 وكذلك النسب المتعلقة بمصير الملفات على مستوى مختلف اللجان التقنية، سواء على مستوى البلدية او الدائرة.

الجدول رقم (20): توزيع عدد الملفات المستقبلية في إطار قانون 15/08 في بلدية تبسة

خلال الفترة (2008 - 2020)

السنوات	عدد الملفات	ملاحظات
2008	00	لم تدفع أي ملفات و هذا راجع لعدم العلم بالقانون من طرف المواطنين بعد
2009	00	
2010	271	بداية دفع الملفات بعدد محترم
2011	176	مواصلة دفع الملفات لكن بتناقص ملحوظ
2012	223	إعادة إرتفاع عدد الملفات المدفوعة على مستوى البلدية
2013	768	نهاية مدة 05 سنوات بتاريخ 2013/08/03
2014	381	إنخفاض كبير بالمقارنة بالسنة السابقة ظنا منهم أن سريان القانون إنتهى
2015	450	عودة الحياة لعدد الملفات المدفوعة و ارتفاعها
2016	2088	نهاية مدة التمديد 03 سنوات بتاريخ 2016/08/03
2017	532	عودة الإنخفاض الكبير الملاحظ سنة 2014 بعد إنتهاء سنوات التمديد الثلاث
2018	234	إنخفاض أكبر لعدد الملفات المدفوعة سنة 2018 ليرتفع قليلا
2019	350	سنة 2019 حيث يعود للإنخفاض بشكل ملحوظ مرة أخرى سنة
2020	133	2020
المجموع	5606	بمعدل 506 ملف في السنة منذ البداية بالعمل بالقانون

من اعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات من مديرية البناء والتعمير

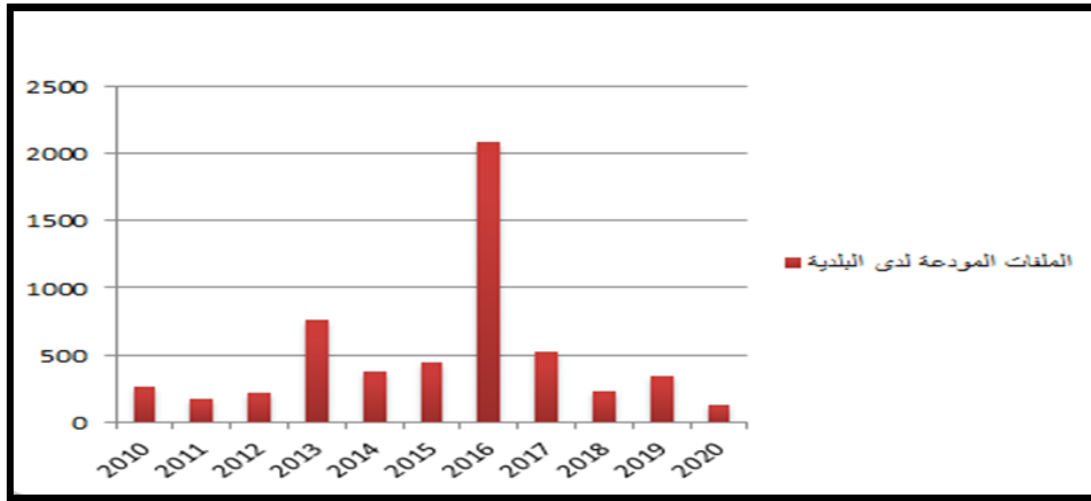
الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

من خلال تحليلنا للجدول أعلاه و الشكل رقم (13) أسفله نلاحظ ما يلي:

1- لم يتم تسجيل أي ملف مودع لدى المصالح التقنية للبلدية خلال سنوات 2008 و 2009 وذلك كون القانون 08-15 سرت أحكامه إبتداءً من نشر القانون بالجريدة الرسمية 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات أي إلى غاية 03 أوت 2013.

2- بلغ عدد الملفات إلى غاية 2013 حوالي 1438 ملفا منها 768 ملف سنة 2013 أي بنسبة 53,40% من العدد الإجمالي للملفات المودعة خلال فترة 5 سنوات. حيث يمكن تفسير ذلك بإقبال المواطنين على دفع ملفاتهم خوفا من نهاية المدة القانونية من جهة، وبداية زوال الغموض على القانون، وليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت .

الشكل رقم (13): الملفات المودعة للتسوية في إطار القانون 08-15 ببلدية تبسة
(2008-2020)



المصدر: من إعداد الطالبتين

3- بلغ عدد الملفات إلى غاية سنة 2016 حوالي 4357 ملفا ، منها حوالي 2088 ملف فقط سنة 2016 أي بنسبة بلغت 48% من إجمالي عدد الملفات المودعة. و عليه فقد لوحظ تزايد في عملية دفع الملفات مما زاد في اتضاح معالم القانون لدى المواطن ودفع الملفات لسنة 2016 قبل نهاية التمديد مما زاد يقين بأن المواطن تلزمه نهاية المهلة أو المدة القانونية لتسوية وضعيته.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

4- نظرا لضعف عملية التسوية تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 2016/11/6 تقضي تمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة فكان عدد الملفات المدفوعة إلى غاية 2020 هو 5606 ملفا.

2- وضعية الملفات على مستوى لجان الدراسة :

تبعاً للإحصائيات المتعلقة بالوضعية القانونية للملفات المودعة على مستوى البلدية و التي تم دراستها و تحويلها إلى لجنة الدائرة للبت فيها بشكل نهائي.

من خلال الجدول رقم 21 نلاحظ ما يلي:

- بلغت النسبة الإجمالية للملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة خلال الفترة (2010-2020) حوالي 68,31%.

- بلغت النسبة الإجمالية للملفات المقبولة خلال الفترة (2010-2020) حوالي 18,38% من إجمالي الملفات المدروسة، و ما نسبته 12,55% من إجمالي الملفات المدفوعة على مستوى البلدية. كما يبين ذلك الشكل رقم (14) الموالي.

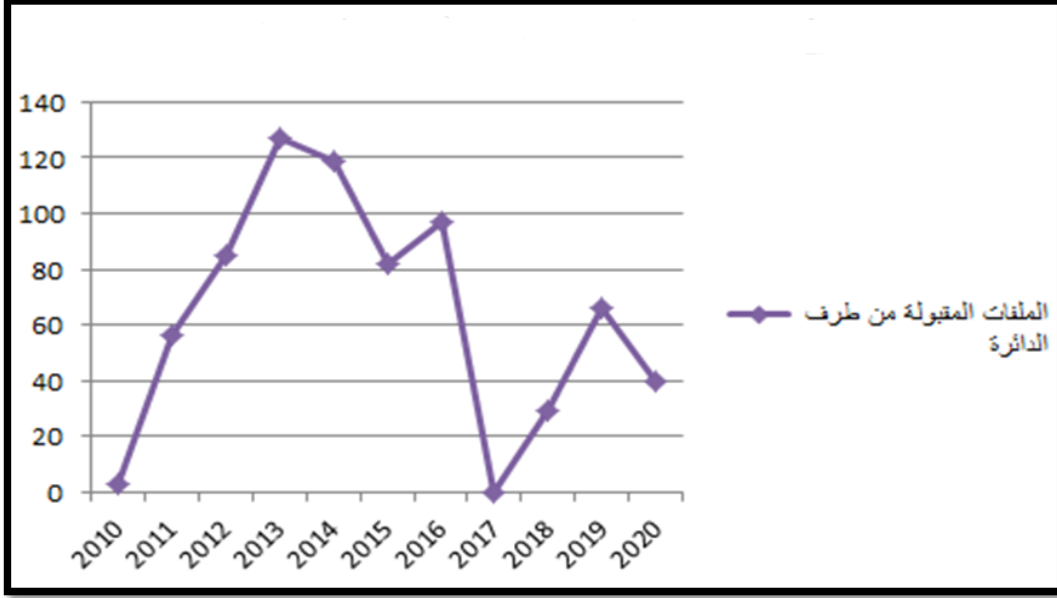
الجدول رقم (21): عدد و نسبة الملفات المقبولة على مستوى لجنة الدائرة (2008-2020)

السنة	الملفات المودعة لدى البلدية		الملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة		الملفات المقبولة من طرف لجنة الدائرة	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
2010	271	0.4	78	03	?	
2011	176	7.9	282	56		
2012	223	12.1	289	85		
2013	768	18.1	398	127		
2014	381	16.9	680	119		
2015	450	11.5	510	82		
2016	2088	13.8	317	97		
2017	532	0	332	00		
2018	234	4.2	216	29		
2019	350	9.4	483	66		
2020	133	5.7	245	40		
المجموع	5606	100	3830	704		

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (14): تطور وضعية الملفات المقبولة من طرف لجنة الدائرة بتبسة (2010-

2020)



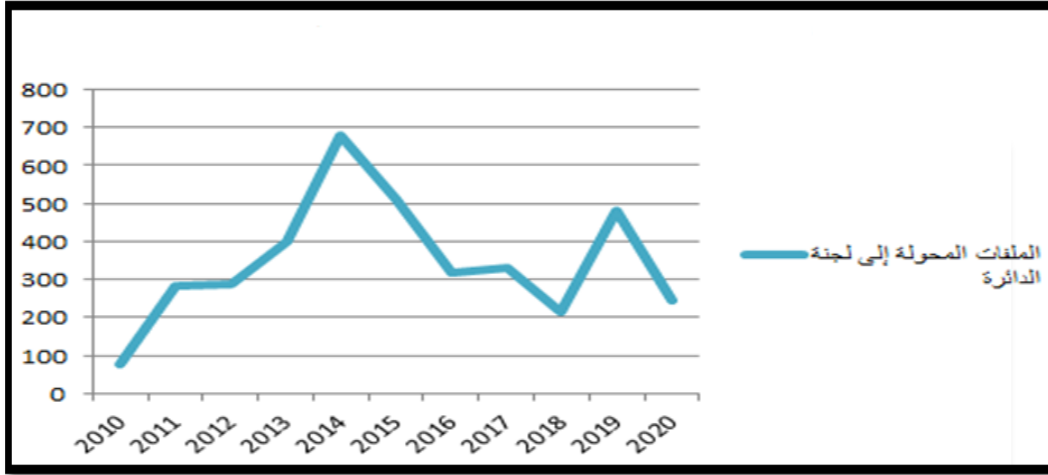
المصدر: من إعداد الطالبتين

إن هذه النسب ضعيفة جدا مقارنة بالمدة الزمنية التي تجاوزت 10 سنوات، هذا ما يطرح العديد من التساؤلات حول الأسباب والخلفيات التي أدت إلى هذه الوضعية، رغم وجود تنظيمات قانونية ونصوص تشريعية تؤطر العملية.

إن هذه النتائج ما هي إلا تحصيل حاصل لكيفية سير العملية، والتي أسندت لمصالح البلدية التي تفتقر للوسائل المادية والبشرية مما جعل عملية تحويل الملفات لدراستها على مستوى لجنة الدائرة هي الأخرى ضعيفة كما يبين ذلك الشكل الموالي رقم (15). حيث الملاحظ دائما أن وتيرتها ترتفع فقط عند قرب نهاية المهلة الممنوحة قانونيا (2013، 2016، 2019).

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (15): تطور عدد الملفات المحولة للجنة الدائرة بتبسة خلال الفترة (2008-2020)



المصدر: من إعداد الطالبتين

3- التوزيع المكاني للملفات المودعة حسب القطاعات العمرانية :

من خلال المعطيات الإحصائية المتعلقة بالملفات المودعة على مستوى البلدية، تمكنا من تحديد التوزيع المجالي لهذه الملفات حيث كانت على النحو المبين في الجدول والخريطة التاليتين.

الجدول رقم (22): توزيع عدد السكنات في بلدية تبسة خلال الفترة (2008 - 2020)

القطاعات	الحي السكني العشوائي محل الدراسة	عدد الملفات المستقبلية	نسبة السكنات المعنية بالقانون
القطاع 01	وسط المدينة	506	9,05
القطاع 02	حي الكنيسية . الزهور . البساتين المرجة . ذراع الإمام . جديات مسعود	1000	17,83
القطاع 03	الجرف . الزيتون . الزاوية . الميزاب	830	14,80
القطاع 04	حي كوييماد . حي يحي فارس . هواري بومدين . حي فرفوس	820	14,62
القطاع 05	العرامي . فاطمة الزهراء . 325 سكن حي 134 مسكن	750	13,37
القطاع 06	المنطقة الصناعية	/	/
القطاع 07	حي البعالا . حي الشهداء	250	4,46
القطاع 08	تجزئة الشيخ العربي التبسي . حي رفانا . حي الوئام	950	16,95
القطاع 09	حي علي مهني . حي جبل أتوال . حي 600 سكن . حي 04 مارس	500	8,92
المجموع		5606	%100

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على إحصاءات البلدية

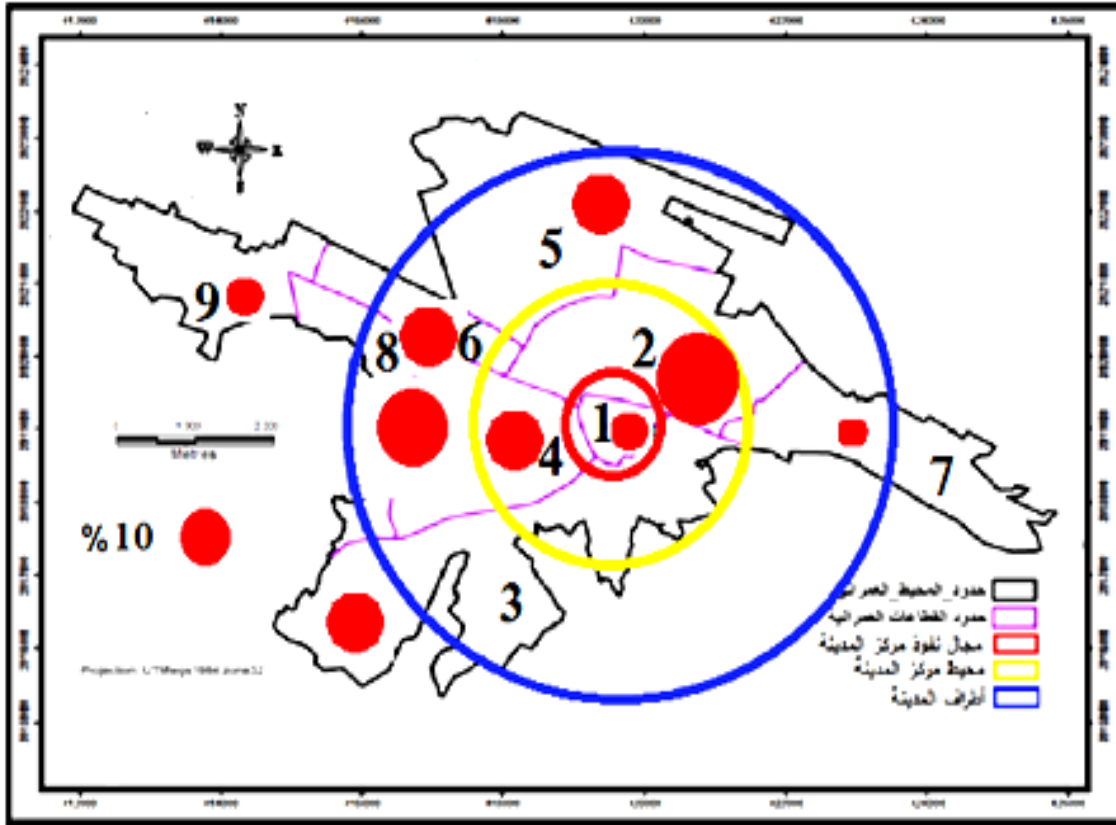
الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

من خلال قراءة المعطيات الإحصائية المبينة في الجدول رقم 21 و الخريطة رقم (11) يمكن تسجيل الملاحظات التالية :

1- شكل القطاع رقم 2 أكبر نسبة من عدد الملفات الموددة للتسوية وذلك بنسبة بلغت 17,83 % ، يليه القطاع العمراني رقم 8 بنسبة 16,95 %، ثم في المرتبة الرابعة كل من القطاعات العمرانية 3 و 4 و 5 على التوالي. بينما باقي القطاعات بنسب ضعيفة خصوصا رقم 7.

2- الملاحظ أن القطاع العمراني رقم 1 والذي يمثل مركز المدينة لم يسجل عدد كبير من الملفات (9%)، مما يؤشر على أن هذا القطاع لا يحتوي على كثير من السكنات المخالفة للعمران، كونه يمثل مركز المدينة التاريخي و قلبها النابض.

الخريطة رقم(11): توزيع ملفات السكنات حسب القطاعات العمرانية 2008-2020



المصدر: جديوي سامية وحلفاية رفيقة (2020) + إضافة من الطالبتين

3- شكل عدد الملفات الواقعة ضمن محيط مركز المدينة أكبر نسبة من عدد الملفات الموددة للتسوية بنسبة بلغت 64,2 % (القطاع 2,4,6,8). هذا ما يعني أن محيط مركز المدينة شهد أنجاز العديد من السكنات الفوضوية، أو تلك غير المطابقة للقوانين، و ذلك ما يعني أن المدين توسعت نحو الاطراف بشكل سريع و عشوائي عبر فترات زمنية مختلفة.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

4- الملاحظ أنه كلما اتجهنا نحو الأطراف قل عدد الملفات المودعة، بمعنى قلت نسبة السكنات غير المطابقة والتي تستوجب التسوية، وعليه فكما اتجهنا نحو أطراف المدينة (القطاعات العمرانية رقم 5،7،9) نجد أن عدد الملفات يقل، و هو ما يفسر أن هذه الأحياء الجديدة من حيث النشأة لم تشهد إنجاز سكنات فوضوية بعدد كبير مقارنة بما حدث بمنطقة ما يسمى "محيط مركز المدينة".

المطلب الثاني: دراسة ميدانية تحليلية (نتائج الاستبيان الميداني مع التحليل)

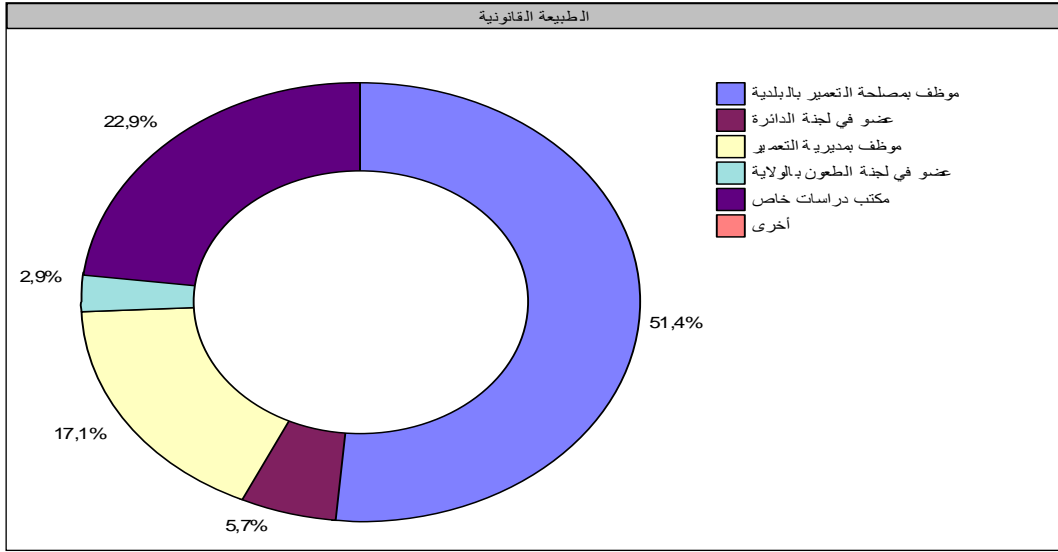
1- المقاربة التطبيقية: تمثلت في جمع المعطيات الإحصائية من مختلف المصالح الإدارية والتقنية. كما اعتمدنا أسلوب المقابلة مع مختلف الفاعلين والمختصين في ميدان التعمير من مهندسين معماريين ومكاتب الدراسات الخاصة والتقنيين الحكوميين المكلفين بمتابعة العملية على مستوى المدينة، حيث طرحنا عليهم أسئلة مباشرة حول العراقيل التي واجهتهم أثناء أدائهم لمهامهم في إطار تطبيق القانون 15-08. تم اللجوء للدراسة الميدانية التحليلية من خلال انتهاج أسلوب الاستبيان الميداني (الاستبانة). بعدها تم تحليل ومعالجة النتائج المتحصل عليها بالاعتماد على برنامج "السفانكس" (Sphinx 5.5). فكانت لنا النتائج التالية بخصوص الموضوع :

1-1- الطبيعة القانونية للموظفين في إطار تطبيق القانون 08/15 :

من خلال الشكل الملاحظ أسفله نجد أن العاملين في إطار القانون موظفين بمصلحة التعمير البلدية بنسبة بلغت 51.4 % بمعنى أن عدد الموظفين بالبلدية هم الأكثر عددا في المؤسسات التي أجرينا بها المقابلات موزعين على عدة مكاتب لأن الملفات الأولية تودع على مستوى البلدية على غرار بقي المديرية التي ترسل لها هذه الملفات لاحقا بعد الدراسة على مستوى مصلحة التعمير ببلدية تبسة.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (16): نسبة توزيع العاملين في إطار تطبيق القانون 08/15



1-2- سنوات العمل في إطار القانون 08/15 : من خلال ملاحظة الجدول التالي:

الجدول رقم (23): توزيع العاملين في القانون 08-15 حسب سنوات الخبرة

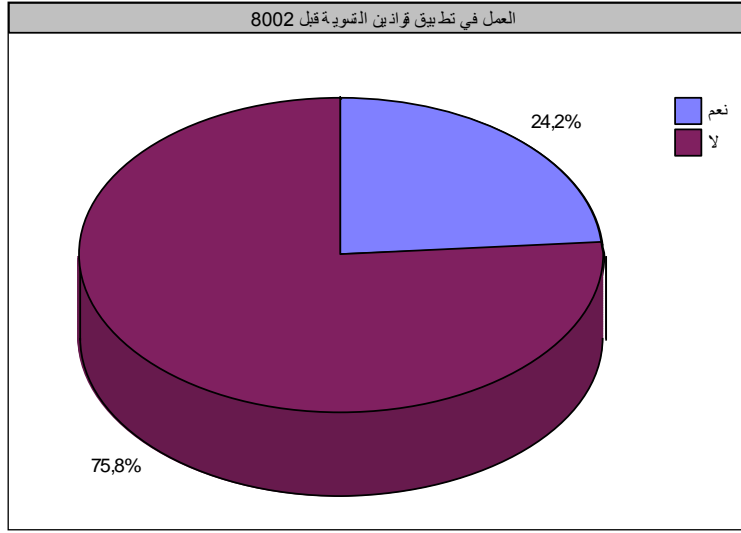
سنوات العمل بمجال القانون	Nb. cit.	Fréq.
Moins de 1,67	9	27,3%
De 1,67 à 3,33	7	21,2%
De 3,33 à 5,00	2	6,1%
De 5,00 à 6,67	8	24,2%
De 6,67 à 8,33	1	3,0%
De 8,33 à 10,00	2	6,1%
10,00 et plus	4	12,1%
TOTAL OBS.	33	100%

بعد تحليل نتائج الجدول أعلاه نلاحظ أن معظم الموظفين عملوا لأقل من سنتين في إطار القانون أي أن خبرتهم تبقى محدودة بالنسبة لتطبيقه وإبداء رأيهم فيه والنقائص والإضافات اللازمة من أجل سيرورته على أكمل وجه و بطريقة مرضية وتحقيق نجاعته وأهدافه.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

1-3- العمل قبل 2008 في إطار قوانين أخرى متعلقة بالتسوية :

الشكل رقم (17): توزيع العاملين في إطار القانون 08-15 حسب سنوات عملهم السابقة

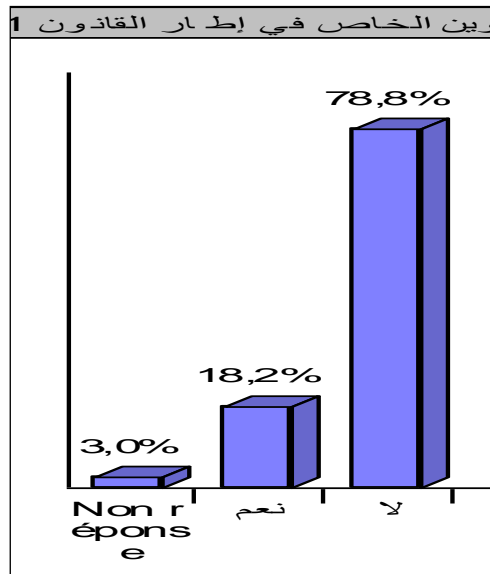


نلاحظ أن 75.8% من الموظفين لم يعملوا قبل 2008 ضمن قوانين متعلقة بتسوية البنايات العشوائية بمعنى أن القانون 08/15 قيد الدراسة هو القانون الأبرز ضمن القوانين المعروفة قبل 2008 و لم تكن هناك قوانين ناجعة في عملية تسوية البنايات قبله.

1-4- تكوين الموظفين حول كيفية تطبيق أحكام القانون 08/15:

الملاحظ من خلال المعطيات أن 78.8% من الموظفين لم يتلقوا تكويننا خاصا حول كيفية تطبيق القانون 08-15 حسب الشكل رقم 18.

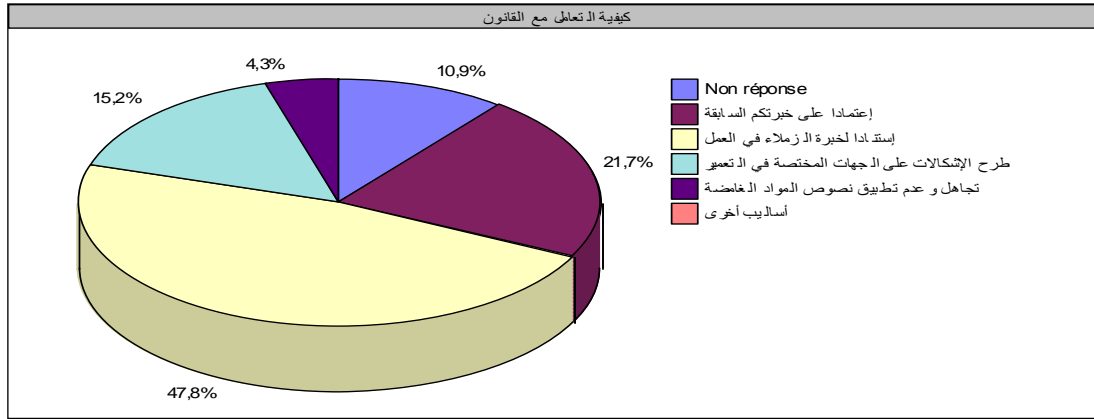
الشكل رقم (18): تكوين الموظفين حول كيفية تطبيق أحكام القانون 08/15



الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

مما يدفعنا بالجزم بأن غالبية الهيئات المكلفة بمتابعة تطبيق القانون لم تضع متخصصين تحت تصرف الموظفين من أجل توجيههم وتأهيلهم حول كيفية العمل بالقانون وتطبيق أحكامه. في نفس السياق لاحظنا أن هذا الإجراء كانت له تداعياته، بحيث لجأ معظم الموظفين والعاملين في إطار القانون 08-15 إلى اتخاذ اجراءات انفرادية بحيث أنهم كانوا يطبقون أحكام هذا القانون إستنادا لخبرة زملائهم بالإضافة لتجاهلهم النصوص الغامضة و عملهم بخبرتهم السابقة في هذا الموضوع، كما يوضح ذلك الشكل الموالي.

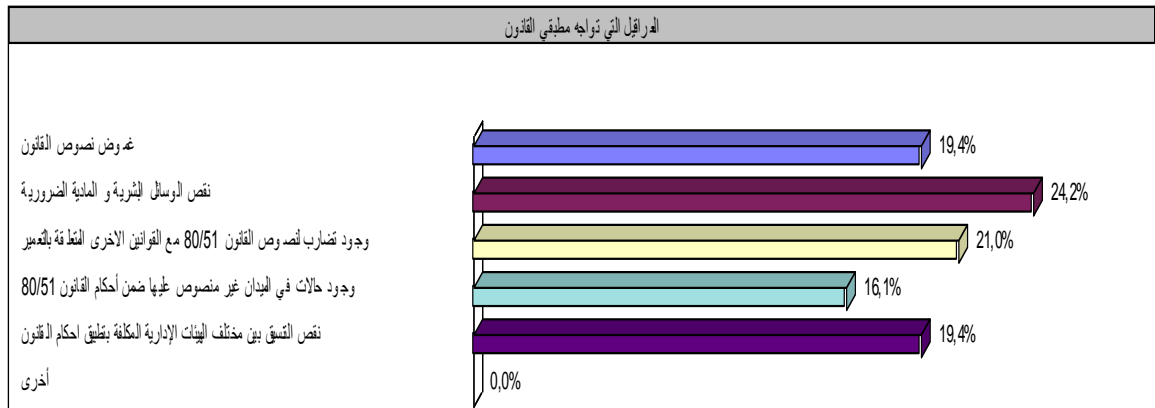
الشكل رقم (19): كيفية تعامل العاملين في القانون 08-15 مع أحكامه



1-5- العراقيل المواجهة أثناء تطبيق القانون:

عند ملاحظة وتحليل الشكل أسفله وجدنا أن جميع المعطيات المقترحة من طرفنا كانت صائبة ووجدت في أغلب الإجابات حيث تباينت من خلال النسب فقط بين غموض النصوص القانون ونقص الوسائل البشرية والمادية الضرورية بنسبة مرتفعة بالإضافة لوجود تضارب لنصوص القانون 08/15 وأخيرا نقص التنسيق بين مختلف الهيئات الإدارية المكلفة بتطبيق أحكام القانون.

الشكل رقم (20): العراقيل التي واجهت العاملين بالقانون 08-15 ببلدية تبسة

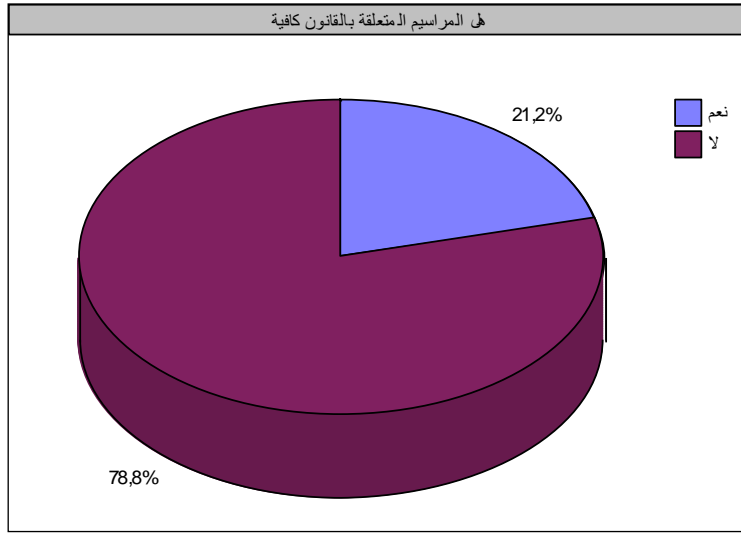


الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

1-6- المراسيم التنفيذية المتعلقة بتطبيق القانون:

عند ملاحظة الشكل الموالي نجد أن هناك فرق واضح ألا و هو أن المراسيم التنفيذية المتعلقة بتطبيق القانون 08/15 غير كافية و يجب إضافة مراسيم أخرى و التعديل في هذا القانون من أجل تطبيقه على أكمل وجه و استفادة المواطنين منه على نطاق أوسع. هذا ما عبر عنه 78.8% عينة الدراسة.

الشكل رقم (21): نسبة تأثير المراسيم التنفيذية في نجاعة القانون 08-15

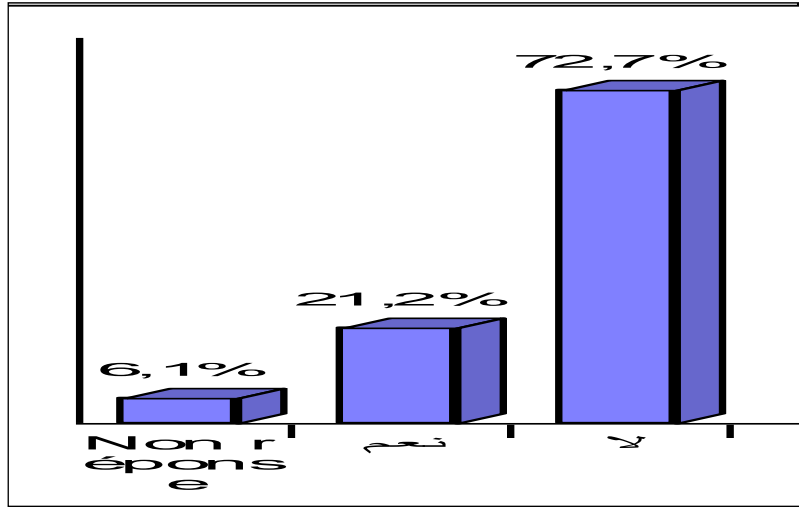


1-7- حملات التوعية للتعريف بالقانون و مضمونه للمواطنين:

عند تحليلنا للمعطيات المتحصل عليها وجدنا أن حملات التوعية محدودة بالنظر للإجابات المأخوذة أي أن هناك نسبة 72.7% من المصالح لم تقم بحملات توعية لشرح مضمون القانون للمواطنين لذلك يبقى الإقبال على دفع ملفات التسوية محتشم بالنظر للبناءات التي لو تسوى و هذا راجع لجهل المواطنين و عدم معرفتهم بالقانون و مضمونه.فيما لاحظنا أن نفس النسبة تقريبا امتنعوا على الإجابة والسبب راجع لعدم قيامهم بحملات التوعية أصلا.

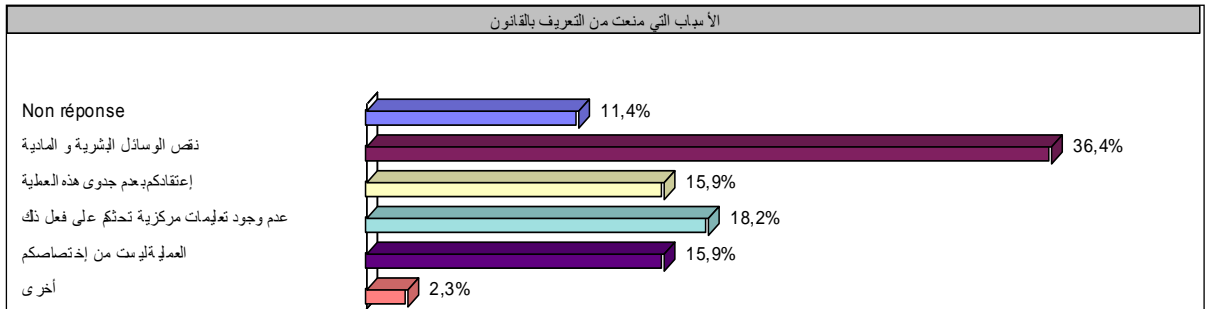
الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (22): حملات التوعية للتعريف بالقانون و مضمونه للمواطنين



أما عن الأسباب التي منعتهم من ذلك فقد تمحورت الإجابات حول نقص الوسائل البشرية و المادية بالإضافة لعدم وجود تعليمات مركزية تحفزهم على ذلك و إعتقادهم بأن عملية التوعية لا جدوى منها و أسباب أخرى حسب الشكل التالي.

الشكل رقم (23): الأسباب التي حالت دون التعريف بالقانون وشرح أحكامه

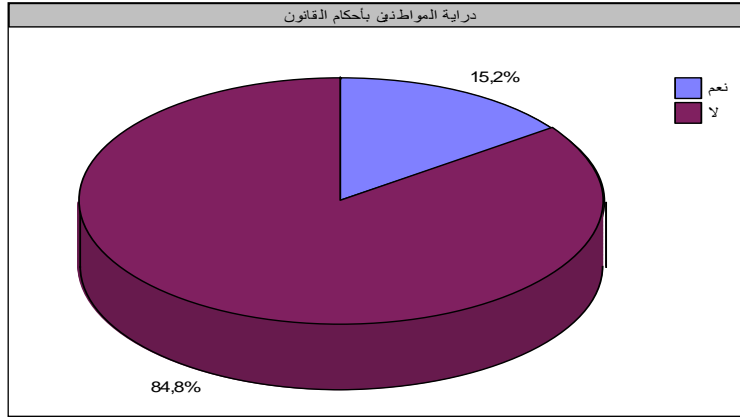


1-8- جهل المواطنين بالقانون وأهميته:

من خلال الشكل رقم (24) نلاحظ أن 84.8 % من المستجوبين عبروا عن عدم دراية المواطنين بالقانون 08/15 وتفاصيله وأهميته من خلال تعامل الموظفين بالمصالح مباشرة مع المواطنين.

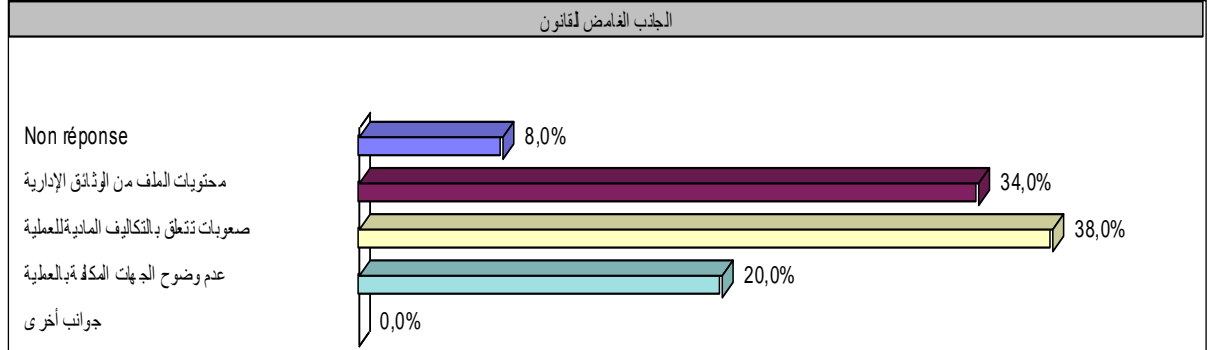
الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (24): نسبة جهل المواطنين لأحكام القانون 08-15



إن هذه الوضعية ترجع بالأساس لما تمت الإشارة إليه مسبقا من خلال ضعف الدعاية الغلامية للقانون وأحكامه، مما خلق لدى العديد من السكان تخوفا و ترك غموضا لديهم و الذي يكمن بدرجة كبيرة في محتويات الملف من وثائق إدارية بالإضافة للصعوبات التي تتعلق بالتكاليف المادية للعملية وعدم وضوح الجهات المكلفة بها في بعض الأحيان و هذا بنسب مختلفة حسب الشكل الموالي.

الشكل رقم (25): الجوانب التي شكلت عائقا في مواجهة تطبيق القانون 08-15

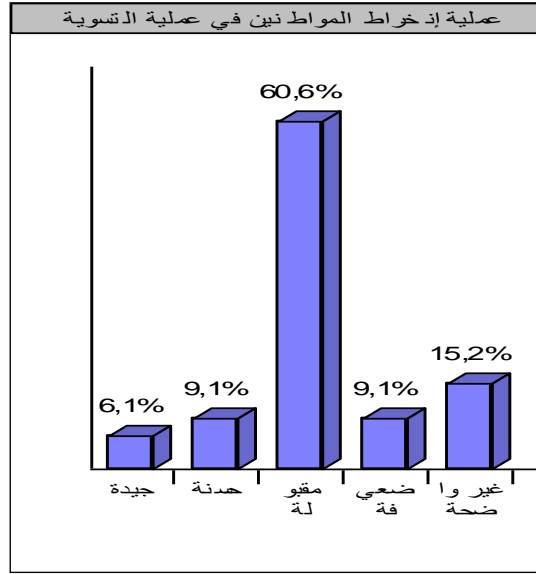


9-1 تقييم مدى إنخراط المواطنين في عملية التسوية :

عبر حوالي 60 % من المستجوبين خصوصا أصحاب المكاتب الدراسات وبعض التقنيين والغداريين بأن وتيرة انخراط المواطنين في القانون منذ انطلاق تطبيقه إلى غاية الساعة هي *مقبولة* وهذا مؤشر جيد على أن العملية سارية و إن لم تكن بوتيرة متسارعة حسب الشكل.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

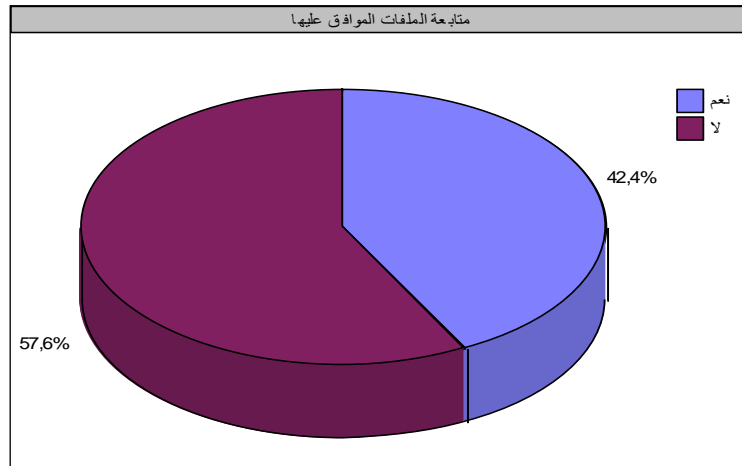
الشكل رقم (26): تقييم مدى إخرائط المواطنين في عملية التسوية



10-1- متابعة الملفات المتحصلة على الموافقة بالتسوية و المطابقة:

أما بخصوص عملية متابعة الملفات المتحصلة على الموافقة بالتسوية و المطابقة التي لم تتم متابعتها، فقد عبر حوالي 42.4 % من المستجوبين بأن العملية سارية المفعول لكن بوتيرة بطيئة، تستدعي تفعيلها من خلال وضع تحفيزات مالية ومعنوية لذلك.

الشكل رقم (27): نسبة متابعة الملفات الموافق عليها في إطار القانون 08-15

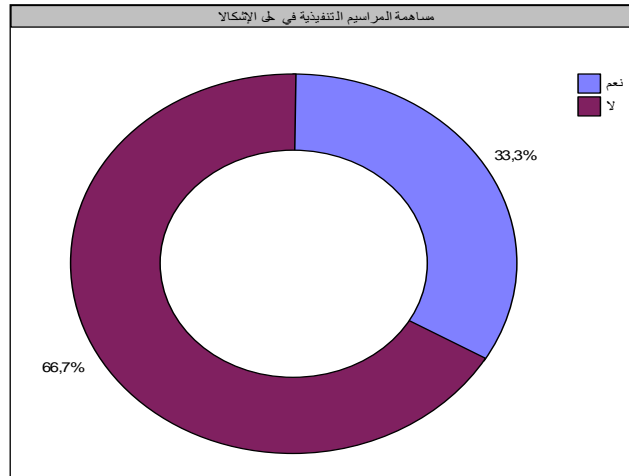


11-1- مساهمة المراسيم التنفيذية في حل الإشكالات المطروحة:

بالإستناد للإجابات المأخوذة من الشكل رقم 28 نجد أن مختلف المراسيم التنفيذية اللاحقة للقانون لم تساهم في حل الإشكالات المطروحة في القانون حيث يرى معظم الموظفين الذين أجابوا على هذا السؤال أن هناك حاجة لمراسيم تنفيذية أخرى لتسهيل العمل بالقانون و تسريع عملية التسوية و توسيعها إلى نطاق أكبر، ذلك ما عبر عنه حوالي 66.7 % منهم.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

الشكل رقم (28): نسبة مساهمة المراسيم التنفيذية في حل إشكالات القانون 08-15



2- إقتراحات الموظفين العاملين في القانون 08-15 لتفعيله والرفع من نجاعته:

تركنا الحرية للموظفين في الإجابة على هذا السؤال ولم نقيدهم بمعطيات لكن لاحظنا أن الجميع متفق على وجوب توعية المواطنين بالدرجة الأولى بالإضافة إلى إقتراحات أخرى تكررت كثيرا نذكر منها :

- تحسين ظروف العمل.
- فرض غرامات مالية على كل مواطن لم يسوي وضعيته بنايته.
- إضافة البناءات المشيدة بعد 2008 و دمجها ضمن القانون.
- زيادة العاملين في إطار القانون.
- تسهيل الإجراءات الإدارية.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

المبحث الثالث : اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي

لقد أدى وجود الأحياء العشوائية وامتدادها، وحاجة الناس إلى مساكن تتوفر فيها شروط الحياة العصرية إلى ضرورة التفكير في حل هذه الأزمة والتغلب عليها. تبعا لذلك فإننا نجد من الواجب على الجميع التجند لوضع الحلول الناجعة لمعالجة هذه الظاهرة والحد من انتشارها، كون تأثيرها لا يقتصر فقط على تشويه المشهد العمراني والمعماري لمدنتنا، بل تعداه إلى آثار اجتماعية ونفسية على الفرد والمجتمع انتجت لنا جيلا من الأفراد لهم قابلية كبيرة لممارسة مختلف أنواع الجريمة والعنف وحتى الإرهاب.

تبعا لذلك فانه من الضروري على جميع الفاعلين في مختلف الميادين السياسية، الاجتماعية، الاقتصادية، وبالأخص الأكاديميين والدارسين والباحثين التكافل والتعاون للخروج بحلول كفيلة بمعالجة هذه الظاهرة بما يخدم حاضر ومستقبل هذه البلاد.

المطلب الأول: اقتراحات لإثراء قانون تسوية البنايات 15/08

من خلال دراسة الخصائص التي يتميز بها القانون 15-08 والبنايات التي يشملها للتسوية، بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة في التسوية سابقا نقترح جملة من الاقتراحات على ضوء النتائج المتوصل إليها من خلال التطرق لإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15 المطروحة كالتالي:

إن اجراءات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15 المتطرق إليها سابقا تحمل مجموعة من الاشكالات على مختلف المستويات وسوف نحاول التطرق إليها من خلال التعرض للإشكالات المتعلقة بعمل فرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية أولا، والمتعلقة باللجنة المشكلة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء ثانيا، وفي الأخير نتعرض إلى الإشكالات المطروحة على مستوى لجنة الدائرة ولجنة الطعن ثالثا.

1- الإشكالات المتعلقة بعمل بفرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية:

تعرض فرق المتابعة والتحقيق مجموعة من الإشكالات في إطار تسوية البنايات ويمكن إجمالها فيما يلي:

- تعديل الاجراءات المنصوص عليها بالقانون 08-15 بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 دون تعديل القانون في ذاته، طرح إشكال حول القوة القانونية للتعليمية المذكورة، وهل

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

- يؤخذ بالتعليمة دون القانون في الاجراءات التي تم تعديلها، والتغاضي عن القوة القانونية للقانون بالمقارنة بالتعليمة في ظل قاعدة توازي الأشكال.
- عدم قدرة فرق المتابعة والتحقيق من معرف هل البناءات شيدت قبل 2008 شكل عائق كبير في التسوية، بالرغم من بعض الحلول المقترحة المتمثلة مثلا في إسهاد رئيس البلدية بأن البناءة قد شيدت قبل سنة 2008¹⁰ والذي يمكن أن يؤخذ به بالنسبة للبلديات التي تحوي عدد قليل من البناءات، بالإضافة إلى إشكال تسوية البناءات التي شيدت قبل 2008 لكن تم هدمها جزئيا أو كليا ليعاد بنائها بعد سنة 2008 هل تدخل ضمن اطار القانون 15/08 أم لا؟
 - عدم استيعاب المواطن للمعزى الحقيقي من وراء القانون 08-15 حال دون تسهيل عمل فرق المتابعة والتحقيق، حيث ينظر المواطنون إلى قانون 15/08 كونه ملف يودع للحصول على سند الملكية بالنسبة للبناءات التي تحوز على سند ملكية لا غير، دون ادراك أن مبتغاه الاساسي المتمثل في تحقيق شهادة المطابقة والحصول على رخص البناء لاستكمال الأشغال بالإضافة إلى الجانب الجمالي للبناءة.
 - إشكال يواجهه فرق المتابعة والتحقيق في حالة الموافقة على التسوية بشرط وامتناع صاحب البناءة بتحقيق هذا الشرط ولم يذكر القانون الاجراءات المتبعة في هذه الحالة، مما يعلق تسوية الملف.
 - عدم تلقي فرق المتابعة والتحقيق المكلفون بملف 08-15 على مستوى البلديات تكوين خاص حال دون الفهم الصحيح لطرق سير الاجراءات وهذا ما يفسر عدم توحيد نفس الاجراءات من ولاية إلى أخرى.
 - الإشكال المتعلق بتسجيل طلبات التسوية بعد انتهاء مدة التمديد بتاريخ 03 أوت 2016، وغلق السجل المؤشر من طرف رئيس المحكمة المختصة اقليميا، في ظل عدم اصدار تمديد جديد وتحديد مدته من طرف وزير السكن والعمران والمدينة، طبقا لتعليمة الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016.

¹⁰- يشهد رئيس المجلس العبي البلدي بأن البناءة مشيدة قبل سنة 2008 بناءا على شهادة إحصاء البناءة قبل سنة 2008 ووثائق أخرى مثل فاتورة الكهرباء والمياه.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

- إشكال متعلق بالمدة الزمنية القانونية الغير كافية للتحقق من الملف وابداء الرأي فيه والمقدرة بـ 15 يوما من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء، أو الأمانة التقنية للدائرة، نظرا للتعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون احترام هذه المدة.
- انعدام التنسيق بين فرق المتابعة والتحقيق وباقي المصالح المختلفة المكلفة بالملف شكل تعطيل في دراسة الملفات.

2-الإشكالات المتعلقة باللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء: تواجه اللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء مجموعة من الإشكالات في دراستها للملفات المودعة على مستواها والمتعلقة بتسوية البناءات في اطار القانون 08-15 ويمكن اجمالها في ما يلي:

- كما تطرقنا سابقا من بين الملفات التي تدرسها اللجنة طبقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 ملفات البناء ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وبصفة عامة البناءات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور، لكن هذا يطرح اشكال حول البناءات المعنية هل يقصد بها أي بناية تستقبل الجمهور حتى ولو كانت محل تجاري متعلق ببيع المواد الغذائية أو أن تكون البناية ذو أهمية مثل المحلات الكبرى.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 جاءت أحكامها مقتضية حول دور اللجنة ولم تبين المهام المنوطة بها وكيفية عملها مما خلق نوع من الغموض حول كيفية سير اللجنة.
- نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات على أنه يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ اخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، وهذا يطرح اشكال حول اعتبار المصالح التي تم استشارتها ولم يتم ارسال ردها في أجل 15 يوما ردها موافقة ضمنيا، لكون المدة لا تكفي مصالح الدولة في الكثير من الأحيان على الرد في الآجال المحددة نظرا لتعقيدات الملفات وكثرتها، من جانب آخر إشكال مطروح في حالة اذا تبين أن ردها الصريح بعد الآجال بالرفض.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

- إشكال متعلق حول مدى إلزامية رأي اللجنة، هل لجنة الدائرة يمكن التغاضي عنه أو يعتبر إلزامي الأخذ به، ومن هنا يطرح إشكال آخر حول فاعلية هذه اللجنة في مساعد لجنة الدائرة في اتخاذ قرارها خاصة وان تشكيل لجنة الدائرة أشمل منها، حيث تعتبر من هذا المنظور لجنة معطلة لإجراءات التسوية فقط.

3-الإشكالات المتعلقة بلجنة الدائرة ولجنة الطعن: تعتبر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات للجنة السيدة في اتخاذ القرار في الملف، وفي هذا الإطار تعترضها مجموعة من الإشكالات، كما تعتبر لجنة الطعن بالولاية اللجنة المكلفة بدراسة الطعون المقدمة بسبب رفض الملف من قبل لجنة الدائرة.

3-1-الإشكالات المطروحة على مستوى لجنة الدائرة: تواجه لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات والبناء مجموعة من الإشكالات في دراستها للملفات المودعة على مستواها ويمكن اجمالها تبعا للحالات المختلفة التي يمكن أن تقررها لجنة الدائرة في ما يلي:

الحالة الأولى: عدم وجود تحفظ

في حالة غياب أي تحفظ يتم ابلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمقرر في الآجل المحددة بناء على موافقة جميع الإدارات والمصالح التي تم استشارتها وعدم وجود أي تحفظ آخر يخص الملف سواء تعلق بالمخططات وكل الوثائق الأخرى المرفقة بالتصريح، بالإضافة إلى الاستئناس برأي لجنة مديرية التعمير، والاجراء المتبع في هذه الحالة يختلف بحسب ماذا كان الملف يحوز على سند ملكية من عدمه، فإذا كان مالك البناءة أو صاحب المشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناءة بعقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، حيث يوجه مقرر الموافقة إلى رئيس البلدية لإتمام باقي الاجراءات حسب طبيعة الطلب وفقا لنص المواد 19 20 21 22 من القانون 08-15، حيث يسلم رئيس البلدية إلى المعنى حسب الحالة إما رخصة إتمام أو رخصة بناء أو شهادة المطابقة، وهنا لا يطرح أي اشكال، أما إذا كانت البناءة لا تحوز على عقد ملكية رسمي مثل عقد عرفي فان لجنة الدائرة وبناء على التحقيق العقاري المنجز من طرف مديرية أملاك الدولة توجه مقرر الموافقة إلى مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري حسب الحالة قصد إعداد عقد الملكية.¹¹ وبعد

¹¹- يمكن أن تكون البناءة واقعة العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية أو ضمن التناقص التابعة لمديرية الحفظ العقاري.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناءة متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة، أما إذا كانت البناءة غير متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام¹²، وهنا يطرح إشكال حول عدم امكانية تسوية الوعاء العقاري من طرف مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري، كيف تكون وضعية المواطن المتحصل على موافقة اللجنة ولم تسوى وضعية بنايته.

الحالة الثانية: وجود تحفظ (تأجيل اتخاذ القرار)

في حالة ما تبين للجنة الدائرة وفقا لآراء المديرية والمحضر لجنة التعمير وجود تحفظات وغموض مثل غياب وثائق بالملف أو تبين وجود غموض أو تناقص حول طبيعة الطلب أو عدم إرفاق الملف بسند الملكية أو الفريضة إذا تبين أن البناءة ملك للورثة، أو أي تحفظ متعلق بأخطاء وارد بالمخططات، يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي بالتحفظات قصد إعلام المعني لرفعها، والأشكال المطروح هنا في حالة عدم رفع المعني للتحفظات، هل تقرر اللجنة رفض الملف أو يبقى على مستواها، أو يعاد لمصالح التعمير للبلدية، خاصة في ظل إغفال القانون عن ذكر المدة القانونية لرفع تحفظات لجنة الدائرة من طرف المعني وتحديد المدة القانونية الممنوحة للجنة الدائمة لاتخاذ القرار في الملف بـ 3 أشهر طبقا لنص المادة 33 من القانون 08-15، وقد انجر عن هذه الوضعية تزايد في الملفات المؤجلة التي اغفل أصحابها عن رفع التحفظات الواردة بها.

الحالة الثالثة: الموافقة بشرط

ويمكن للجنة الدائرة في بعض الحالات أن تقرر موافقتها بشروط مثل الشروط لمتعلقة بالتهوية ونزع كل ما يعيق حركة المرور أمام البناءة أو كل هيكل يمس بالإرتفاقات، حيث يتم ابلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموافقة المشروطة، حيث يقوم رئيس المجلس خلال الأسبوع الذي يلي اخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن اللجنة في أجل يحدده، وفي حالة رفع التحفظات يتم تسليم وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة بذلك، لكن في حالة عدم رفع التحفظات المرتبطة بالموافقة، كيف يكون الإجراء، هل يتم اخطار لجنة الدائرة لإعادة اتخاذ

¹² - المادة 36 من القانون 08-15.

الفصل الثالث: البناءات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

القرار في الملف ورفضه أو يعتبر مرفوض تلقائيا لعدم تحقيق الشروط التي بينت عليها الموافقة.¹³

الحالة الرابعة: الرفض

عندما ترفض اللجنة الملف طبقا لنتائج التحقيق وآراء المصالح والإدارات المختلفة ومحضر لجنة التعمير مثل أن تكون البناءة وفقا للحالات المنصوص عليها في المادة 37 و 39 أو الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15.

حيث تقوم لجنة الدائرة بإرسال مقرر الرفض المعلل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، الذي عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر 15 يوما بعد استلامه،¹⁴ وضمن هذه الحالة لا يطرح أي إشكال.

3-2- إشكال الإجراءات الواجب اتباعه بعد دراسة الطعون من طرف لجنة الطعن بالولاية:
يطرح على مستوى لجنة الطعن بالولاية إشكال متعلق بالإجراءات المتخذة بعد دراسة الطعون المتعلقة بكيفية الإجراء المعمول به بعد دراسة الطعون، حيث أنه طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي ثبتت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام¹⁵، وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني¹⁶، لكن بالعودة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012 فإنه ترسل قرارات لجنة الطعن إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة، هذا يطرح إشكال حول أي النصوص القانونية الواجب اتباعها، وهل في حالة قبول الطعن تصدر لجنة الطعن مقرر موافقة أو تترك الأمر في اتخاذ القرار للجنة الدائرة.

¹³ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية: إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق أهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 189.

¹⁴ - المادة 45 من القانون 08-15 والمادة 6 من القرار الوزاري المشترك المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البناءات.

¹⁵ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155.

¹⁶ - المادة 51 من القانون 08-15.

الفصل الثالث: البنائيات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

من خلال ما سبق توصلنا إلى مجموعة من النتائج نملها في ما يلي:

- تمديد العمل بالقانون 08-15 من عدمه في الوقت الحالي يبقى غامض، نظرا لعدم صدور إلى غاية اليوم قانون صريح ينص على التمديد ومدته تنفيذًا لتعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016.
- تعديل المشرع الجزائري للقانون 08-15 قصد تبسيط اجراءات تسوية البنائيات بالتعليمية رقم 04 خلق مجموعة من التناقضات من حيث الاجراءات المتبعة في التسوية وألوية النص الواجب العمل به مما ساهم في خلق مجموعة من الاشكالات.
- تطبيق اجراءات تسوية البنائيات في إطار القانون 08-15 على أرض الواقع كشف مجموعة من الفراغات التي شابت هذا القانون في معالجة بعض الوضعيات التي لم ينص عليها.
- قلة وعي المواطن وادراكه للهدف المنشود من القانون 08-15، ساهم في عدم الوصول إلى الأهداف الكاملة من وراء هذا القانون.

وعلى ضوء هذه النتائج نضع جملة من الاقتراحات نطرحها في ما يلي:

1. العمل على وضع احصائيات دقيقة قصد تقييم مدى فاعلية هذا القانون والوقوف على العوائق وتشخيص حلول بإمكانها تسهيل عمل اللجان وفرق المتابعة.
2. الإسراع في اصدار قانون يحدد التمديد الأخير وأجاله تطبيقًا لتعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، التي تبقى عبارة عن حبر على ورق وطرحت اشكال على مستوى مختلف الولايات حول استلام الملفات المتعلقة بطلب التسوية من عدمه.
3. تعديل القانون 08-15 وادراج جل التعديلات التي مسته بالتعليمات المختلفة، وتوضيح النقاط المبهمة فيه بدقة وفقا للإشكالات التي تعرضنا إليها سابقا.
4. إجراء دورات تكوينية وندوات لفرق المتابعة والتحقيق وأعضاء اللجان قصد طرح الانشغالات المطروحة، والتطرق إلى الحلول المناسبة لتوحيد الاجراءات على مستوى كل الولايات.
5. العمل على توعية المواطنين بأهمية القانون 08-15 وشرح الاجراءات التي يخضع لها الملف والشروط القانونية، والعقوبات الناجمة عن عدم التسوية وذلك من خلال أيام دراسية على مستوى الولاية والبلديات بالإضافة إلى منشورات إعلامية عبر مختلف وسائل الإعلام.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

المطلب الثاني: اقتراحات عامة لتسوية البنايات العشوائية

1- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي عامة:

يمكننا تقديم بعض الاقتراحات والتوصيات التي نرى أن لها تأثيرا إيجابيا في حل هذه المشكلة إذا ما تم الأخذ بها وتطبيقها في أرض الواقع. وتتمثل هذه الاقتراحات في:

- الحاجة إلى سياسة ديمغرافية للسيطرة على مشكلة التضخم السكني: إن بناء أكبر عدد من الوحدات السكنية لن يكفي في حل أزمة الإسكان المطروحة، إلا إذا صاحبه تطبيق سياسة ديمغرافية فعالة، لأن معدل النمو السكاني المرتفع هو من أهم أسباب تفاقم أزمة الإسكان والحد من معدلات النمو الديمغرافي المرتفع يؤدي إلى تخفيض حجم الطلب المرتفع على السكن.

- تشجيع البناء الذاتي: وذلك بتخصيص مناطق للبناء الذاتي وتوزيع قطع أراضي للسكن على اختلاف مساحتها مع توفير مواد البناء بأسعار معقولة تساعد على التخفيف من مشكلة الإسكان، فقد وافق غالبية سكان العشوائيات على البناء الذاتي في حالة مساعدتهم من طرف الدولة، والواضح أن الدولة وحدها لا تستطيع توفير السكن الملائم لجميع فئات الشعب، ولهذا فمن الضروري أن تصدر قوانين تشجع القطاع الخاص على توظيف أمواله المدخرة في بناء العمارات، وهذه العملية ستعود بدون شك بالفائدة على عامة الشعب.

- تشجيع العودة إلى الريف: تعتبر عودة المهاجرين من المدينة إلى أريافهم عنصرا هاما، يساهم في الحد من زيادة أزمة البناء الفوضوي واستمرارية الأحياء الفوضوية في الظهور، وذلك من خلال توفير المرافق الضرورية في الأرياف (المدارس، المستوصفات، دار البلدية، تعبيد الطرقات وربطها بمختلف أنحاء المدينة، إنشاء منتزهات وحدائق للترفيه والترويح عن النفس، توفير الماء الشروب، الكهرباء والغاز.....). بالإضافة هنا إلى تدعيم الفلاحة للحد أو التخفيف من ظاهرة البطالة والعجز المادي، فمعظم السكان النازحون من الريف إلى المدينة يطمحون إلى العودة للريف مكان إقامتهم السابقة وذلك بتشجيع من الدولة.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

2- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي بمنطقة الدراسة: يمكن اختصارها فيما يلي:

- حصر وإحصاء مناطق التوسع العشوائي داخل مدينة تبسة وفي ضواحيها وتصنيفها تبعا للحالة الإنشائية (سكنات عشوائية صلبة، سكنات عشوائية هشة).
- تسوية السكنات العشوائية الصلبة من خلال تمديد العمل بقانون تسوية ومطابقة البنايات، وتخفيف الإجراءات الإدارية المنصوص عليها مع إسناد هذه المهمة لهيئة إدارية مختصة ومستقلة.
- هدم السكنات العشوائية الهشة واسترجاع المساحات العقارية الناتجة عن العملية مع الأخذ بعين الاعتبار تسوية حالة قاطنيها في إطار القانون.
- العمل على تفعيل وتوسيع مختلف برامج السكن في المناطق الريفية المحيطة بمدينة تبسة للحيلولة دون النزوح الريفي نحو المدينة وذلك من خلال التركيز على السكن الريفي نظرا لخصوصية المنطقة.
- تنمية المراكز العمرانية الصغيرة المحيطة بالمدينة (حي علي مهني، 60 سكن، بولحاف الدير) وتزويدها بمختلف المرافق الاجتماعية الضرورية وذلك بغية تخفيف الضغط على مركز المدينة.
- المراقبة الصارمة للعقار وخصوصا الفلاحي منه للحيلولة دون تحويله عن طابعه مع التركيز على المستثمرات الفلاحية الجماعية (EAC) والفردية (EAI) التي تحوز على مساحات هامشية غير مستغلة زراعيًا.
- فيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية.
- تعزيز دور شرطة العمران وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة والتكوين التقني والقانوني المناسب، ولما لا منح شرطة العمران سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة وهدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفصل الثالث: البنايات العشوائية بمدينة تبسة: الواقع و المأمول

- انتهاج أسلوب المقاربة التشاركية وذلك من خلال الأخذ بعين الاعتبار مبدأ مشاركة المجتمع المدني وقاطني مناطق الأحياء العشوائية في مختلف عمليات التنمية.
- وضع خطة استراتيجية من قبل الجهات المعنية قصد تشخيص عوائق تطبيق هذا القانون والسبل التي بإمكانها تسهيل عملها من خلال الحصول على إحصائيات دقيقة وواقعية عن السكن العشوائي الصلب بمدينة تبسة.
- توضيح النقاط المبهمة في هذا القانون 15/08 من طرف أهل الاختصاص للمواطنين والجهات المعنية لتطبيق مضمونه بسهولة.
- تخصيص فرق متابعة وتحقيق وأعضاء اللجان قصد التعرف أكثر على أسباب انتشار ظاهرة السكن العشوائي للوصول إلى حلول مناسبة لها وعقد دورات تدريبية وتكوينية لهذه الفرق واللجان.
- القيام بعمليات توعية للمواطنين بأهمية القانون 08/15 عن طريق الحملات الإعلامية التي توضح الإجراءات الخاصة بملف التسوية وشروطه القانونية وطبيعة العقوبات الناجمة عن مخالفة ذلك من خلال الاستخدام الأمثل لوسائل الإعلام والاتصال بأشكالها المختلفة.
- تخصيص أيام دراسية وملتقيات وندوات على مستوى مقرات الدوائر والبلديات والولاية لتوضيح أهمية الحفاظ على النسيج العمراني من خلال تسوية ومطابقة البنايات السكن العشوائي.
- تشجيع العودة إلى الريف يساهم في الحد من زيادة أزمة السكن العشوائي واستمرار الأحياء العشوائية في الظهور ويكون ذلك من خلال توفير المرافق الضرورية في الأرياف (المدارس، المركز الصحي، دار البلدية، الطرقات...).
- تشجيع البناء الذاتي وذلك بتخصيص مناطق البناء الذاتي وتوزيع قطع أراضي للسكن على اختلاف مساحتها مع توفير مواد البناء بأسعار معقولة تساعد على التخفيف من مشكلة الإسكان، فقد وافق غالبية سكان العشوائيات على البناء الذاتي في حالة مساعدتهم من طرف الدولة. والواضح أن الدولة وحدها لا تستطيع توفير السكن الملائم لجميع فئات الشعب، ولهذا فمن الضروري أن تصدر قوانين تشجع القطاع الخاص على توظيف أمواله المدخرة في بناء العمارات، وهذه العملية ستعود بدون شك بالفائدة على عامة الشعب.

الخطاتمة

الخلاصة العامة

من خلال تعمقنا في دراسة تسوية البناءات الفوضوية ومطابقتها طبقا للقانون 08/15 خلصنا إلى أن ظاهرة البناءات الفوضوية ذات نمط البناء الصلب والمنتشرة منذ الاستقلال في كافة أرجاء الوطن والتي تعتبر أزمة السكن بصفة عامة من الأسباب الرئيسة لانتشارها. بالإضافة إلى العديد من العوامل الأخرى كتعقيدات الحصول على رخصة البناء و استغراق وقت طويل لتحقيق ذلك نظرا للصعوبات والعراقيل التي تخلقها الجهات الكفيلة بتقديمها، وهذا ما ساهم في انتشار البناءات الفوضوية التي زادت من تشويه صورة النسيج العمراني للمدن.

وقد حاول المشرع الجزائري من خلال نص القانون 08/15 تحقيق مطابقة هذه البناءات الفوضوية، غير أن ذلك لم يتم بصورة واضحة ونهائية، ففي ولاية تبسة حسب معطيات الإحصائيات التي تحصلنا عليها من طرف المصالح التقنية ببلدية تبسة، فإنه من سنة 2008 إلى غاية 2018 بلغ مجموع الملفات التي تم إيداعها على مستوى مصالح التعمير 5128 ملف. إذ لا يعكس عدد هذه الملفات العدد الهائل والضخم للبناءات العشوائية الموجودة فعلا في أرض الواقع، مما يوضح عزوف و عدم إقبال السكان المعنيين على الانخراط في هذا القانون و الاستفادة من تدابير تسوية وضعية بناياتهم.

ويتضح لنا جليا أن ارتكاب المخالفات العمرانية المتعلقة بالسكن العشوائي لا يزال مستمرا رغم تطبيق هذا القانون 08/15 على المستويين الإداري والميداني، وهذا ما يثبت فشل وعجز الجهات الوصية (السلطات المحلية) المعنية بالقضاء أو الحد من انتشار ظاهرة السكن العشوائي الصلب. و لعل ذلك راجع إلى العديد من الصعوبات التي تحول دون تطبيقه على أرض الواقع، إذ لا تزال عملية تسوية ومطابقات البناءات العشوائية الصلبة تسير بوتيرة بطيئة لدى المصالح المعنية رغم مرور عدة سنوات من صدور هذا القانون وتمديد العمل به.

من خلال دراستنا خلصنا إلى أن الأسباب التي أدت إلى فشل العمل بهذا القانون مرتبطة أساسا بعدم إقبال أصحاب البناءات العشوائية على الانخراط في هذا القانون في ظل وجود نوع من التماطل لدى الجهات المعنية، ناهيك على نقص الوعي لديهم بأهمية التدابير التي نص عليها هذا القانون. بالإضافة إلى غياب الثقافة العمرانية لدى الفاعلين في المدينة (السكان، الجمعيات المحلية، السلطات العمومية ...) و التي تسمح بإنشاء نسيج عمراني ذو جانب جمالي يتضمن أحياء سكنية راقية تعكس ثقافة ووعي المواطن الجزائري، الذي لا يزال يبحث ويسعى

للتوسع بأي شكل من الأشكال حتى غير القانونية منها، متجاهلا في ذلك أدنى المقاييس الواجب اتباعها، وهذا يعكس عدم ادراك الكثير من المواطنين لمضمون القانون 08/15. ويعتبر نقص الكفاءة وقلة الخبرة لدى المصالح المعنية سببا أساسيا آخر يحول دون التطبيق الناجح والفعال لمضمون هذا القانون والمراسيم التنفيذية المنظمة له، بالإضافة إلى نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني لعدم إعلام وتحسيس المواطن الجزائري بصفة عامة بأهمية هذا الإجراء.

أخيرا يمكن القول أن حل مشكلة السكن العشوائي الصلب بولاية تبسة بصفة خاصة، والجزائر بصفة عامة، يقتضي ضرورة البحث في تعزيز عوامل الوقاية من هذه الظاهرة وتحديد طرق وأساليب معالجتها عن طريق توعية المواطنين وتعزيز ثقافتهم العمرانية فيما يخص تسوية ومطابقة البناءات العشوائية الصلبة وفقا للقوانين المنظمة للبناء و العمران، على غرار قانون 08/15 مع مراعاة خصوصية المناطق العشوائية و خصائص السكنات الفوضوية و التي تختلف من منطقة لأخرى و ذلك تبعا لحجم و وظيفة المدينة، ناهيك على خصوصية المجتمع و ثقافة أفرادها، إذ أن المجتمع الجزائري يعرف تغيرات سوسيو-اقتصادية كبيرة و متسارعة، جعلت من المجتمع و أفرادها يتجاوزون بأفكارهم مخابر صناع القرار، و عليه تبقى نتائج مثل هذه الدراسات نسبية و محدودة في الزمان و المكان و مرتبطة أساسا بخصوصيتهما، إذ لا يمكن تعميمها على بقية المناطق ، وهو ما يفتح المجال للبحث والتعمق في هذا الموضوع في دراسات علمية أخرى.

قائمة

المصادر

و

المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: الكتب باللغة العربية

1. إبراهيم مذكور: معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 1975.
2. بشير التيجاني، التخطيط والتنمية العمرانية في الجزائر، 2006.
3. بوجمعة خلف الله: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005.
4. بيار كاستيل: حوز تبسة، ترجمة: العربي عقون، مطبعة بخيخة حسام، 2010.
5. سمير زمال: صفحات من تاريخ تبسة القديم والحديث، دار هومة، الجزائر، 2013.
6. عاطف علي الخراشة: التخطيط العمراني والبيئي، ط1، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، 2010.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
8. فؤاد محمد الشريف: مدخل إلى الجغرافية الاجتماعية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2013.
9. ليلي زروقي: محاضرات في التهيئة والتعمير، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.
10. محمد الأمين حركات: التخطيط الحضري في الجزائر، أدوات التهيئة و التعمير: عشرينين من التطبيق، محاولة للتقييم، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة قسنطينة 1، 2018/2017.
11. محمد سراج: مشكلة العشوائيات والأحياء الفقيرة، جامعة الأزهر، بحث منشور في الأنترنت، 2013.
12. محمد مطيع، السكن العشوائي اسباب وحلول، مقال في الأنترنت نشر في اشتوكة باريس 2011-04-27.
13. محمودي عبد العزيز: آليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، 2009.
14. مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.

14. مصطفى حجازي: التخلق الاجتماعي مدخل إلى سيكولوجية الإنسان المفهوم، معهد الإنماء العربي، ط1، بيروت، لبنان، 1986.
15. منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة: إجراءات واشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق أهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
16. منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة: إجراءات واشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
17. نبيل الصحن، محافظة المنيا دراسة في التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الآداب، قسم الجغرافيا، 2004.
18. نعمات نظمي: الإرتقاء بالمناطق المتدهورة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين الشمس، القاهرة، 1993.
19. نعيمة حمود حرم بومعوش: ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة-، الجزائر، 2016.
20. وليد سعد أحمد الزامل، دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض، 2004.
21. يحيى مدور: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- ثانيا: المذكرات والرسائل**
1. أحمد صالح مهدي وآخرون: المشكلات الاجتماعية للأحياء العشوائية، (دراسة ميدانية في محافظة القادسية)، بحث مقدم لنيل درجة البكالوريوس آداب في علم الاجتماع، العراق، 2018.
2. بشار حسان: التوسع العمراني في إطار مبادئ التنمية المستدامة، دراسة حالة تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة تبسة، 2016-2017.
3. بوراس عبد الرزاق، مناصرية نور الدين: التحسين الحضري كآلية للإرتقاء بالأحياء السكنية واستدامتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في التهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2016/2017.

4. بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.
5. جابري محمد الطيب، قدري حنان: إدارة النفايات الحضرية الصلبة المنزلية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية في مدينة تبسة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2015-2016.
6. جبيري محمد: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س.
7. جلال شكار: دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 08-15 على تسيير المدينة، دراسة حالة برج بوعريبيج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2017-2018.
8. جموعي رزقي: آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2015-2016.
9. حجلة علي، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تهيئة المجال، جامعة منتوري قسنطينة، 2016.
10. حسين بولمعيز: مداخلة بعنوان السكن العشوائي في المدن الداخلية الخصائص والأساليب، جامعة تبسة، الجزائر، مقالة في الأنترنت كتبت يوم الجمعة 14 فيفري 2014.
11. حمزاوي علاء وآخرون، السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018.
12. خالد بن صالح الزهراني: المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول نحو بيئة آمنة ومستدامة، رسالة ماجستير في العمارة، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، الرياض، 2014-2015.
13. رميصاء بطران إبراهيم محمد: الآثار الأمنية والاجتماعية للسكن العشوائي بمنطقة سوبا غرب، بحث تكميلي لنيل شهادة البكالوريوس، جامعة الخرطوم، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، السودان، جوان 2012.
14. ربحان غادة محمد: عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، الجيزة، 2001.

15. زواري محمد وبراهمي عزالدين، تسوية البناءات العشوائية و مطابقتها طبقا للقانون 08/15 الواقع و التحديات بعد عشرية من التطبيق ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في التهيئة الحضرية ، جامعة تبسة ، 2019/2018
16. زوهير ساسي وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018/2017.
17. شروقي محترف: البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، مذكر تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2008-2005.
18. عزاز ساعد: مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2014-2013.
19. عزت مرزق فهيم عبد الحفيظ: أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الانحرافي: دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسيوط، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الآداب - علم الاجتماع. أسيوط، مصر، 2001.
20. عيسى بن دوحة: الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011.
21. فرحاتي أحمد، صحراوي عبد الحق: إشكالية التعمير و البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، دفعة 2008-2009.
22. قوراري مجدوب: الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي -دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014-2015.
23. كاتب وليد: التحسين الحضري في مدينة تبسة، دراسة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تمدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2014.
24. كمال تكواشت: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، الجزائر، 2009/2008.

ثالثا: المجالات والمؤتمرات

1. أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع، العدد الأول، 2001.

قائمة المصادر و المراجع

2. أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية، غزة -فلسطين- المجلد التاسع، العدد الأول، 2001.
3. حسين بولمعيز والصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بالمدن الصغيرة، مدينة الحروش نموذجاً، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 53.
4. حسين بولمعيز وجبنون إبراهيم، السكن العشوائي وتسويته في إطار القانون 15- 08 بمدينة تبسة
الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق، مجلة الإبداع والتطبيقات (IJIAS)، المجلد 30، العدد 4، أكتوبر 2020.
5. الشعلان فهد: مواجهة الأزمات الأمنية، منظور إداري، المجلة العربية للدراسات الأمنية والتدريب، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب- الرياض.
6. شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجيات التصدي برنامج RHP للبنك الدولي نموذجاً، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 01 مارس 2012.
القوانين والمراسيم:
 1. أنظر القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 2045.
 2. أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.
 3. الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 44.
 4. الجزائرية للمياه وكالة تبسة.
 5. القانون رقم 01/01 الصادر بتاريخ 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، والقانون 02/06 الصادر بتاريخ 20/03/2006 المتضمن قانون الوطني في المدينة.
 6. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.

قائمة المصادر و المراجع

7. المادة 13 من الأمر 01-85 تنص على: "أن كل نقل ملكية مخالف لأحكام المادتين 8 و9 أعلاه، وأي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية".

8. المادة 177 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 76.

9. المادة 28 من القانون 15/08.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

موقع إلكتروني متاح على الرابط: www.djelfainfo/vb/showlhre.dhp.htm

مقال في الأنترنت تحت عنوان: البناء الفوضوي في الجزائر، بتاريخ 2001/02/11 على الساعة 19:25 متاح على الرابط: <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php>.

المراجع باللغة الفرنسية

Brahim bellaadi: le bidon ville, histoire d'un concept, revue des sciences humaines, L'algérie, novembre 2001.

Amrane mokhtar: le logement social en Algérie- les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister en architecture, université Mentouri, Constantine, 2011.

الملاحق

الملحق 01 :

الاستبيان الميداني:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية: علوم الطبيعة و الحياة و العلوم الدقيقة

قسم: علوم الأرض و الكون

استمارة أسئلة بحث لنيل شهادة الماستر - تهيئة حضرية - بعنوان
البنائيات العشوائية وتسويتها طبقا للتشريع الجزائري
دراسة نقدية تحليلية للقانون 15/08 - مدينة تبسة نموذجا-

من إعداد الطلبة: تحت إشراف الدكتور:

حسين بولمعيـز

هاتف: 06.64.64.68.18

Email : hbuniv12@yahoo.com



-قفايفية منال

-طواهرية هادية

ملاحظة: معلومات هذه الاستمارة تستعمل حصريا لأغراض علمية
السنة الجامعية 2021-2020

فضلاضع علامة x في الخانة المناسبة

1- ماهي الطبيعة القانونية لمهنتك المرتبطة بقانون 15/08 ؟

- موظف بمصلحة التعمير بالبلدية
- عضو في لجنة الدائرة
- موظف بمديرية التعمير
- عضو في لجنة الطعون بالولاية
- مكتب دراسات خاص

- أخرى :

2- كم عدد السنوات التي عملت فيها في إطار تطبيق أحكام القانون 15/08 :

3- هل عملت من قبل في إطار تطبيق القوانين المتعلقة بتسوية البنائيات العشوائية (قبل 2008) ؟ نعم لا

4 - هل تلقيتم تكوينا خاصا حول كيفية تطبيق أحكام القانون 15/08 ؟ نعم لا

5- إن كانت الإجابة على السؤال 4 بلا: كيف تعاملتم مع أحكام هذا القانون لدى تطبيقه ميدانيا ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- اعتمادا على خبرتكم السابقة
- استنادا لخبرة الزملاء في العمل
- طرح الإشكالات على الجهات المختصة في التعمير
- تجاهل وعدم تطبيق نصوص المواد الغامضة

- أساليب أخرى :

6- ما هي العراقيل التي واجهتكم عند تطبيق أحكام القانون 15/08 ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- غموض نصوص القانون ؟
- نقص الوسائل البشرية و المادية الضرورية ؟
- وجود تضارب لنصوص القانون 15/08 مع القوانين الأخرى المتعلقة بالتعمير ؟
- وجود حالات في الميدان غير منصوص عليها ضمن أحكام القانون 15/08 ؟
- نقص التنسيق بين مختلف الهيئات الإدارية المكلفة بتطبيق أحكام القانون ؟

- أخرى :

- 7- هل المراسيم التنفيذية المتعلقة بتطبيق القانون 15/08 كافية ؟ نعم لا
- 8- هل قامت مصالحكم بحملات توعوية لشرح مضمون القانون للمواطنين ؟ نعم لا
- 9- إذا كانت الإجابة على السؤال 8 بنعم : ما هي الوسائل التي اعتمدتم عليها ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)
- وسائل الإعلام بمختلف أنواعها ؟
- خرجات ميدانية للأحياء الفوضوية المعنية بالتسوية ؟
- استدعاءات كتابية للمعنيين بالتسوية ؟
- الاستعانة بالفاعلين في المجتمع المدني (لجان الأحياء، الجمعيات، ...)؟

- وسائل أخرى :

10- إذا كانت الإجابة على السؤال 8 بلا : ما هي الأسباب التي منعتكم من ذلك ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- نقص الوسائل البشرية و المادية ؟
- اعتقادكم بعدم جدوى هذه العملية ؟
- عدم وجود تعليمات مركزية تحثكم على فعل ذلك ؟
- العملية ليست من اختصاصكم ؟

- أخرى :

11- من خلال تعاملكم مع المواطنين، هل هم على دراية بأحكام القانون 15/08 و تفاصيله وأهميته ؟ نعم لا

12- إذا كانت الإجابة على السؤال 11 بلا: ما هي الجوانب الغامضة بالنسبة للمواطنين ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- محتويات الملف من الوثائق الإدارية ؟
- صعوبات تتعلق بالتكاليف المادية (الأثر المالي) للعملية ؟
- عدم وضوح الجهات المكلفة بالعملية ؟

- جوانب أخرى :

13- كيف تقيمون عملية انخراط المواطنين في عملية التسوية منذ انطلاق تطبيق القانون سنة 2008 ؟

جيدة : - حسنة : مقبولة : - ضعيفة : غير واضحة :

14- هل هناك متابعة ميدانية للملفات المتحصلة على الموافقة بالتسوية والمطابقة ؟ نعم لا

15- هل ساهمت مختلف المراسيم التنفيذية اللاحقة للقانون في حل مختلف الإشكالات المطروحة ؟ نعم لا

15- ما هي اقتراحاتكم لتفعيل القانون ميدانيا و الرفع من نجاعته؟

.....

★

**قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب مام 1429
الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة
البنائيات وإتمام إنجازها.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و126 و127 منه،
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،
- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،
- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون البلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيب بانسجام،

- تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

الفصل الأول

أحكام عامة

القسم الأول

تعريف

المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

الشغل : كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

المادة 4 : يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الأجل المحددة في رخصة البناء.

المادة 6 : يمنع القيام بتشيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

المادة 7 : يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

المادة 8 : لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

المادة 9 : يثبت تحقيق مطابقة البنائيات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

المادة 10 : يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

تمتقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

الإطار المبني : مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

المظهر الجمالي : انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

شبكات : طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنائيات.

التهيئة : أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشيد السياج.

المساحة المبنية : مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

رخصة إتمام الإنجاز : وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

القسم الثاني مبادئ عامة

المادة 3 : يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

المادة 17 : يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعيان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.

المادة 18 : يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها،
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

المادة 19 : عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 20 : دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادة 11 : دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 12 : يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام. ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13 : لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

الفصل الثاني تحقيق مطابقة البنايات

المادة 14 : يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

القسم الأول

تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

المادة 15 : يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

المادة 16 : لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية :

المادة 25 : يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة صاحب المشروع،

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز،

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

المادة 26 : يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وصل استلام للمصرح.

المادة 27 : يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنائيات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كيمييات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 28 : يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي الملل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها الملل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

المادة 21 : يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

المادة 22 : يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

القسم الثاني

كيفية تحقيق مطابقة البنائيات

المادة 23 : يجب على ملاك البنائيات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنائياتهم، ضمن الشروط والأجل المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البنائيات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

المادة 24 : تخضع البنائيات المذكورة في المواد 19 و20 و21 و22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كيمييات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 33 : يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

المادة 34 : يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

المادة 35 : عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو صاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 36 : عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجرته المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

المادة 29 : يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 30 : تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصريح،

- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية،

- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 31 : يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 32 : تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأموال الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

وإذا لم يقدم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه.

المادة 41 : تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

المادة 42 : ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

المادة 43 : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالخطر المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

المادة 44 : في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 37 : لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و36 أعلاه.

المادة 38 : في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأموال الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 39 : لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 40 : إذا شيدت البناية المتتمة أو غير المتتمة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

المادة 53 : يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

المادة 54 : تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقاً لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة.

في هذا الإطار، يمنع الربط المخالف لأحكام هذه المادة.

المادة 55 : تحدد شروط وكيفية تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

القسم الثالث

كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز

المادة 56 : يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناية.

وفي حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

المادة 57 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 58 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصياً أو عن طريق الأعوان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

المادة 59 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

المادة 45 : في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه.

المادة 46 : يمكن المصرح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

المادة 47 : تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليمياً.

تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

المادة 48 : يودع الطعن مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

المادة 49 : تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروف عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

المادة 50 : عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

المادة 51 : على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.

المادة 52 : تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

المادة 77 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

المادة 78 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

المادة 79 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة.

المادة 80 : يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

المادة 81 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

المادة 82 : يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.

في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

المادة 83 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

المادة 71 : تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أي كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم.

المادة 72 : لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

المادة 73 : يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمتثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.

القسم الثاني العقوبات

المادة 74 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

المادة 75 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 76 : تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

المادة 64 : في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا.

المادة 65 : يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

المادة 66 : يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

المادة 67 : يمكن أن يستعين أموان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات.

المادة 68 : تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أموان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 69 : تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأموان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

المادة 70 : في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأموان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأموان عن العمل.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

المادة 60 : يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناءة.

المادة 61 : يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

أحكام جزائية

القسم الأول

معاينة المخالفات

المادة 62 : علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأموان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأموان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات،
- للقيام بالفحص والتحقيقات،
- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،
- لغلق الورشات غير القانونية.

المادة 63 : تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأموان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأموان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 91 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 92 : يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

الفصل الرابع أحكام ختامية

المادة 93 : تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا المخالفات المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كيميائيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 94 : ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

المادة 95 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

مبد العزيز بوتفليقة

المادة 84 : يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

المادة 85 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 86 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) ويغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

المادة 87 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

المادة 88 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

المادة 89 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

المادة 90 : يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.